

# **Beregning av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12**

Kandidatnummer: 456

Veileder: Trygve Bergsåker

Leveringsfrist: 25.4.2006

Til sammen 17.760 ord

17.06.2006

# Innholdsfortegnelse

|          |   |                  |
|----------|---|------------------|
| <b>1</b> | <b><u>INNLEDNING.....</u></b>   | <b><u>1</u></b>  |
| 1.1      | Oppgavens tema og avgrensning.....                                      | 1                |
| 1.2      | Rettskildesituasjonen for oppgavens tema .....                          | 4                |
| 1.3      | Valg av metode.....   | 5                |
| <b>2</b> | <b><u>BEREGNING AV PRISAVSLAG ETTER AVHL. § 4-12, 1. LEDD .....</u></b> | <b><u>6</u></b>  |
| 2.1      | Kravet om forholdsmessighet .....                                       | 6                |
| 2.2      | Hvilke forhold skal tas med i beregningen? .....                        | 9                |
| 2.3      | Hvordan skal eiendommens objektive verdi fastsettes?.....               | 10               |
| 2.3.1    | Fastsettelse av eiendommens verdi i kontraktsmessig stand.....          | 10               |
| 2.3.2    | Fastsettelse av eiendommens verdi i mangelfull stand .....              | 11               |
| 2.4      | På hvilket tidspunkt skal verdifastsettelse skje?.....                  | 13               |
| 2.5      | Finnes det skranker for prisavslags størrelse? .....                    | 15               |
| 2.6      | Oppsummering .....  | 16               |
| <b>3</b> | <b><u>BEREGNING AV PRISAVSLAG ETTER AVHL. § 4-12, 2. LEDD .....</u></b> | <b><u>17</u></b> |
| 3.1      | Hva ligger i ”kostnadene ved å få mangelen retta”? .....                | 17               |
| 3.2      | Hvilke utbedringskostnader dekkes gjennom prisavslag?.....              | 19               |
| 3.2.1    | Nødvendige kostnader .....  | 19               |
| 3.2.2    | Følgeskader på egen eiendom.....  | 20               |

|                 |   |                  |
|-----------------|---|------------------|
| <b>3.3</b>      | <b>Utbedringskostnader i grenseland mellom prisavslag og erstatning .....</b> | <b>21</b>        |
| 3.3.1           | Avdekking av mangelens skadeomfang.....                                       | 22               |
| 3.3.2           | Følgeskader på naboeiendom.....   | 24               |
| 3.3.3           | Utgifter til sikring mot fremtidig skade .....                                | 25               |
| 3.3.4           | Leieutgifter til husvære i utbedringsperioden .....                           | 26               |
| 3.3.5           | Lønn for egeninnsats?.....  | 26               |
| 3.3.6           | Tapte inntektsmuligheter .....  | 28               |
| 3.3.7           | Påviselig kjøpelyte.....  | 28               |
| <b>3.4</b>      | <b>Finnes det noen sensur for urimelige prisavslag? .....</b>                 | <b>30</b>        |
| <b>3.5</b>      | <b>Berikelseslæren .....</b>  | <b>31</b>        |
| 3.5.1           | Hvordan beregnes fradrag for høyere standard? .....                           | 36               |
| 3.5.2           | Hvordan beregnes fradrag for forlenget levetid? .....                         | 47               |
| <b>3.6</b>      | <b>Prinsippet om tapsbegrensningsplikt.....</b>                               | <b>54</b>        |
| <b>3.7</b>      | <b>Skranker for prisavslagets størrelse? .....</b>                            | <b>56</b>        |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>FORHOLDET MELLOM AVHL. § 4-12, 1. OG 2. LEDD .....</u></b>              | <b><u>57</u></b> |
| <b>4.1</b>      | <b>Innledning .....</b>   | <b>57</b>        |
| <b>4.2</b>      | <b>Hva ligger i ”noko anna vert godtgjort”?.....</b>                          | <b>57</b>        |
| <b>4.3</b>      | <b>Sensur for urimelige prisavslag.....</b>                                   | <b>60</b>        |
| 4.3.1           | Beregning av prisavslag ved arealsvikt.....                                   | 61               |
|                 | <b><u>LITTERATURLISTE.....</u></b>  | <b><u>63</u></b> |
|                 | <b><u>DOMSREGISTER.....</u></b>   | <b><u>64</u></b> |

## 1 Innledning

### 1.1 Oppgavens tema og avgrensning

Oppgavens tema er beregning av prisavslag etter Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) § 4-12. Avhendingslova omtales heretter som avhendingsloven eller avhl.

Prisavslag er den vanligste misligholdsbeføyelsen ved kjøp av fast eiendom. Det ble i følge Statistisk sentralbyrå tinglyst 176.800 eiendomsomsetninger i løpet av 2005 <sup>1</sup>. Salgene blir gjennomført i rekordfart. Mange eiendommer selges med mangler som det ikke blir opplyst om, enten fordi de er skjult også for selger, eller fordi opplysningene ikke blir videreformidlet. Det har i den senere tid blitt satt fokus på rettigheter ved eiendomshandel, da særlig i forbrukerkjøp. Dette har resultert i at flere forhold blir reklamert inn fra kjøpers side, og at selger i større grad blir holdt ansvarlig for manglene. I svært mange saker er partene enige i at det foreligger en mangel som gir krav på prisavslag. Dette gjelder særlig i situasjoner hvor eiendommen blir solgt med skjulte mangler. Imidlertid er det svært sjeldent at partene kommer til enighet om prisavslagsets størrelse. Denne situasjonen har medført at beregning av prisavslagsets størrelse har blitt et viktig og meget aktuelt tema.

For en tid tilbake ble prisavslag beregnet ut fra forskjellige prinsipper, og noen fast fremgangsmåte i rettspraksis fantes ikke. Prisavslaget har til dels blitt fastsatt etter kostnader ved å få mangelen rettet. I andre tilfeller er prisavslaget satt til den verdimink eiendommen har fått som følger av mangelen. En tredje variant har vært å legge til grunn

---

<sup>1</sup> Jf Statistisk sentralbyrås hjemmeside. Tilgang: <http://www.ssb.no/emner/10/14/10/eiendomsoms/>

en skjønnsmessig vurdering av hva kjøper ville ha betalt for eiendommen dersom mangelen var kjent på avtaletidspunktet.

Sivillovbokutvalget skrev i NOU 1979:48 et forslag til lov om avhending av fast eiendom. Elleve år senere kom departementet med sitt forslag til lovutkast i Ot.prp. nr. 66 (1991-1992). Etter noen endringer avga komiteen sin Innst. O. nr. 71 (1991-1992). Komiteens lovbeslutning ble deretter sanksjonert av Kongen.

Kjernen i oppgaven er prinsippene for beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12. Jeg skal ta for meg både første og annet ledd av bestemmelsen. Dette kan begrunnes ut fra at de to beregningsmåtene må leses i sammenheng for at reglene skal fremstå som fullstendige.

Prinsippene for beregning av prisavslag kommer først til anvendelse når eiendommen har en **mangel**, jf avhl. § 4-12. Lovens kapittel 3 regulerer hva som skal regnes som mangler. Videre er det i utgangspunktet et vilkår for prisavslag at mangelen medfører en **verdiforringelse**. Dette følger indirekte av ordlyden i beregningsregelen i § 4-12, jf ”forholdsmessig prisavslag”, og det følger direkte av forarbeidene.<sup>2</sup> Et krav om verdiforringelse er også innfortolket i annen kontraktslovgivning, eksempelvis Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (kjl.) § 38. Endelig stilles det vilkår om at **mangelen ikke blir rettet** av selger etter avhl. § 4-10 fjerde ledd. Selgers rett til utbedring kan ikke avvises av kjøper, jf § 4-10 første ledd.

Oppgaven forutsetter at disse vilkårene er oppfylt, og en særlig behandling av vilkårene ligger utenfor oppgavens tema. Allikevel, ser jeg grunn til å presisere at det i enkelte drøftelser vil være naturlig og nødvendig å komme inn på disse vilkårene.

---

<sup>2</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 107. Det kan imidlertid tenkes tilfeller der kjøper kan kreve prisavslag, selv om mangelen ikke medfører en verdiforringelse. Problemstillingen blir meget teoretisk, og ligger utenfor oppgavens tema. Den blir følgelig ikke behandlet nærmere.

Selv om oppgavens tema i utgangspunktet er begrenset til å gjelde avhl. § 4-12, blir det også nødvendig å vise til andre rettskildefaktorer for å klarliggjøre gjeldende rett. I den grad det finnes prinsipper for beregning av prisavslag ved fast eiendom utover lovhjemmelen i avhl. § 4-12, vil jeg også komme inn på disse.

Beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12 gjelder for ”fast eiendom”, jf § 1-1 første ledd. ”Som fast eiendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretninger som er varig forbundne med grunnen.”, jf § 1-1 første ledd annet punkt. For å gjøre oppgaven mer praktisk, har jeg valgt å begrense oppgaven til å gjelde ”bygningar”. Det vil bli rettet særlig fokus på hus og leiligheter. Avhendingslovens bestemmelser er i utgangspunktet fravikelig, men § 4-12 kan ikke fravikes til ugunst for kjøper i forbrukerkjøp, jf avhl. § 1-2.

Oppgaven skal ta for seg misligholdsbeføyelsen prisavslag. En nær beslektet misligholdsbeføyelse er reglene for erstatning. På den ene side hadde det derfor vært naturlig at oppgaven også skulle ha omhandlet disse. På den annen side er reglene om erstatning og erstatningsutmåling et meget omfattende tema. En felles fremstilling av reglene, ville av den grunn gått på bekostning av sentrale problemstillinger innenfor bestemmelsen om prisavslag. Allikevel blir det nødvendig å komme noe inn på erstatningsreglene i enkelte deler av oppgaven, da særlig når jeg skal vurdere hvilke tapsposter som kan kreves dekket som prisavslag.

Som nevnt, skal oppgaven i hovedsak ta for seg prinsippene for beregning av prisavslag jf avhl § 4-12. Med prinsippene for beregning av prisavslag, mener jeg både valg av fremgangsmåte etter lovens system, og selve utmålingen av prisavslagets størrelse.

Til illustrasjon av problemstillingene som oppstår, vil jeg forsøke å vise til et konkret eksempel, som gjelder kjøp av en leilighet med et mangelfullt badrom. Dette for å gjøre framstillingen praktisk og enkelt tilgjengelig. Når det gjelder eksempler ellers i oppgaven, vil det i stor grad dreie seg om typiske mangler ved boliger, som vannlekkasjer, elektrisitet, dreneringsproblematikk, hussopp og arealsvikt. Det er i stor grad denne type mangler som

behandles i rettssystemet, og følgelig på disse områdene at behovet for oppklaring av regelverket er størst.

Målgruppen for oppgaven er jurister uten spesiell kjennskap til vedkommende fagområde.

Oppgaven består av tre hoveddeler. I de to første delene redegjør jeg for beregning av prisavslag etter henholdsvis avhl. § 4-12 første og annet ledd. Til slutt vil jeg se nærmere på forholdet mellom de to ulike fremgangsmåtene.

## 1.2 Rettskildesituasjonen for oppgavens tema

Ordlyden i avhendingsloven er den primære rettskilde for oppgavens tema. Lovteksten er forholdsvis ny, med tanke på system og begrepsbruk. Bestemmelsen i avhl. § 4-12 er imidlertid kortfattet, og det oppstår av den grunn mange ubesvarte spørsmål. Forarbeidene til avhendingsloven gir veiledning til en del av spørsmålene. Særlig betydning har forarbeidene ved tolkingen av § 4-12 første ledd. Når det gjelder regelen i annet ledd, vil forståelsen i større grad bygge på uttalelser fra rettspraksis.

Det er til nå avsagt syv høyesterettsdommer om avhendingsloven, hvorav tre dommer er aktuelle for oppgavens tema. Det foreligger imidlertid omfattende underrettspraksis på området. Hvilken rettskildemessig vekt har underrettspraksis? Utgangspunktet er at dommer fra underretten skal tillegges mindre vekt enn dommer fra Høyesterett. På enkelte rettsområder finnes det imidlertid lite høyesterettspraksis. Da kan det oppstå presedens for underrettens uttalelser, selv om Høyesterett ikke har tatt stilling til spørsmålet.<sup>3</sup> I praksis viser det seg at de aller fleste avhendingssaker blir avvist av Høyesteretts kjæremålsutvalg.<sup>4</sup> Dette er et argument for at relevant underrettspraksis for denne oppgavens tema, kan tillegges stor vekt.

---

<sup>3</sup> Se Eckhoff: Rettskildelære s. 162 f.

<sup>4</sup> Avisingen blir som regel gjort med hjemmel i Lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915 nr. 6 (tvistemålsloven) § 373, da særlig etter første ledd fjerde punkt.

Avhendingslovens bestemmelser består av kontraktsrettslige prinsipper med grunnlag i privat autonomi. Bestemmelsene skal sikre likevekt mellom partene, og har et særlig vern om forbrukerkjøp. Prinsippet om at avtaler skal holdes er også en grunnleggende forutsetning i avhendingsloven. Avhendingsloven har bestemmelser som gjenoppretter balansen mellom partene der skjevhet har oppstått i ytelse og motytelse, eksempelvis regler om misligholdsbeføyelser. Således sikres også partenens forutberegnelighet i avtalen. Endelig ivaretas hensyn til omsetningslivet, ved at loven har bestemmelser om den praktiske gjennomføring ved kjøp og salg av fast eiendom.

### 1.3 Valg av metode

I denne oppgaven ser jeg nærmere på en utvalgt lovtekst. Jeg skal forsøke å komme frem til de rettsregler som gjelder etter avhl. § 4-12 første og annet ledd. Ved hjelp av juridisk metode skal jeg vurdere lovteksten i lys av relevante rettskilder.

Rettskildesituasjonen for oppgaven er beskrevet foran. Her blir rettspraksis omtalt som en viktig rettskildefaktor, og da spesielt for oppgavens tema. Problemstillingene må i stor grad vurderes opp mot rettspraksis på de enkelte områdene. Dette innebærer at jeg må finne frem til relevante dommer, og samtidig vurdere den enkelte doms egenvekt. I denne sammenheng vil en rekke momenter være av betydning, eksempelvis dommens instans, alder og eventuell dissens. Dersom dommen inneholder mange begrensninger, vil det også kunne få betydning.



## 2 Beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12, 1. ledd

*Har eigheden mangel, kan kjøperen kreve eit forholdsmessig prisavslag.*

### 2.1 Kravet om forholdsmessighet

Hva ligger i et ”forholdsmessig” prisavslag? Etter en naturlig forståelse av ordlyden, forholdsmessighet, vil prisavslaget størrelse blant annet være avhengig av kjøpesummen på eiendommen. En slik tolking vil medføre at prisavslaget reduseres når eiendommens kjøpesum er lavere enn verditaksten. Denne forståelsen av ordlyden har støtte i bestemmelsens oppbygging, da særlig med henblikk til annet ledd.

Sivillovbokutvalgets forslag til ny lov om avhending av fast eiendom, hadde ingen særskilt bestemmelse om prisavslag, da det var usikkert hvorvidt dette var hensiktsmessig ved salg av fast eiendom. Det ble foreslått en kombinert erstatningsregel, se forslaget § 20. Etter den kombinerte erstatningsregel, kunne selger bli holdt ansvarlig for et såkalt ”normaltap” på objektivt grunnlag. Dersom selger var å bebreide, ville han i tillegg kunne bli holdt ansvarlig for et såkalt ”konsekvenstap”. Til det såkalte ”normaltapet”, ble det bemerkt at dette skulle svare til den verdiminsk mangelen etter vanlig vurdering førte med seg. Dette skulle ”dekkje skilnaden mellom vanleg salsverdi for eigheden utan mangelen og med mangelen”.<sup>5</sup>

I proposisjonen ble det tatt stilling til Sivillovbokutvalgets forslag om kombinert erstatningsansvar. Det ble av departementet foreslått en endring av bestemmelsen, som innebar at avhendingsloven fikk særskilte bestemmelser om prisavslag og erstatning,

---

<sup>5</sup> NOU 1979:48 s.46

henholdsvis §§ 4-12 og 4-14. Endringen ble blant annet begrunnet i innføringen av regler om kontrollansvar i ny løselekjøpslov og ny lov om håndverkertjenester.

Etter reglene om kontrollansvar har selger ansvar for direkte tap som følger av mangler innenfor hans kontroll. Indirekte tap kan bare kreves for de tilfeller der det foreligger skyld hos selger eller der selger har tilsikret egenskaper ved varen. I følge departementet ville ikke en innføring av kontrollansvaret medføre så stort avvik fra det forslag Sivillovbokutvalget gikk inn for. Kontrollansvaret er i utgangspunktet objektivt, og dette var også tilfellet ved ansvar for ”normaltap”. Ut fra endringen som er foretatt av departementet i proposisjonen, og de vurderinger som er kommentert i forhold til dette, må reglene om prisavslag i alle fall ikke tolkes slik at de stiller kjøper dårligere enn etter Sivillovbokutvalgets forslag. Et utgangspunkt blir derfor at prisavslaget minst skal svare til det verdiminus mangelen etter vanlig vurdering fører med seg.

Avhendingslovens bestemmelse om prisavslag ble opprettholdt ved innstillingen til Odelstinget. Proposisjonen må derfor ilegges stor vekt ved forståelsen av kravet til forholdsmessighet.

I departementets merknader til de enkelte bestemmelser, vises det til kjøpsloven ved forståelsen av forholdsmessighet.<sup>6</sup> Etter kjl. § 38 skal forholdet mellom nedsatt og avtalt pris svare til forholdet mellom eiendommens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Forarbeidene støtter opp om den naturlige forståelsen av ordlyden.

I tiden før avhendingsloven ble, som sagt, prisavslaget beregnet etter forskjellige modeller. Spørsmålet om forståelsen av forholdsmessighet ble behandlet i Rt. 2000 s.199 Pelsdyrhalldommen. Saken gjaldt krav om prisavslag og erstatning på grunn av mangler ved tre pelsdyrhaller som var oppført på eiendommen. I tingretten og lagmannsretten ble prisavslag tilkjent etter avhl. § 4-12 annet ledd. Høyesteretts flertall kom til at prisavslaget

---

<sup>6</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.107-108

skulle beregnes etter § 4-12 første ledd. Retten foretok en grundig gjennomgang av forståelsen av § 4-12, og uttalte følgende på s. 206 om kravet til forholdsmessighet: ”Regelen i første ledd om forholdsmessig prisavslag tilsvarer i realiteten kjøpsloven § 38. Forholdet mellom nedsatt og avtalt pris skal tilsvare forholdet mellom eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.” Høyesteretts tolkning av forholdsmessighetskravet i første ledd, har blitt etterfulgt i rettspraksis.

Et eksempel fra nyere tid, er en dom fra Gulating lagmannsrett avsagt i 2005. Saken gjaldt spørsmål om selgers opplysningsplikt ved salg av leiligheter i et eldre teglesteinshus, som hadde særlig risiko for sopp- og råteskade. I denne saken ble prisavslaget beregnet etter avhl. § 4-12 annet ledd. Det interessante i forhold til vår problemstilling, var imidlertid følgende uttalelse fra flertallet: ”Utgangspunktet etter avhendingsloven § 4-12 er at prisavslaget skal tilsvare forholdet mellom egedomen sin verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.” <sup>7</sup>

Et ytterligere eksempel fra nyere rettspraksis finner vi i en dom fra Oslo tingrett av 2005. Denne saken gjaldt også prisavslag etter kjøp av manglefull selveierleilighet. Retten bemerker om avhl. § 4-12 første ledd at ”Bestemmelsen seier at prisavslaget skal svare til den forholdsmessige differansen mellom verdien på leilegheita med og utan mangelen.” <sup>8</sup>

Rettspraksis er samsvarende i tolkingen av kravet om forholdsmessig prisavslag. En oppsummering viser at ordlyden, forarbeidene og rettspraksis taler for samme tolking av hva som ligger i et ”forholdsmessig” prisavslag.

Konklusjonen blir at forholdet mellom nedsatt og avtalt pris skal tilsvare forholdet mellom eiendommens verdi i mangelfull stand og i kontraktsmessig stand.

---

<sup>7</sup> Se LG-2003-4147 Gulating lagmannsrett–Dom.2005-01-10

<sup>8</sup> TOSLO-2005-81281 Oslo tingrett–Dom.2005-11-30

## 2.2 Hvilke forhold skal tas med i beregningen?

På den ene siden skal det fastsettes et forholdstall av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand. Dette forholdstallet brukes deretter til å fastsette størrelsen på prisavslaget. Vi kan da sette opp følgende formel:

$$\text{Nedsatt pris} = \text{avtalt pris} \times (\text{verdi mangelfull stand} : \text{verdi kontraktsmessig stand})$$

Eksempelvis er en ny leilighet beheftet med et mangelfullt badrom. Baderommet må totalrenoveres for at leiligheten skal kunne fremstå i kontraktsmessig stand. I dette eksempelet er utbedringskostnadene satt til kr. 200.000,-. Jeg forutsetter at leilighetens verdi i mangelfull stand er kr. 1.800.000,-.<sup>9</sup> Verdien av leiligheten i kontraktsmessig stand er kr. 2.000.000,-. Forholdstallet blir her  $18 : 20 = 0,9$

$$\text{Nedsatt pris} = \text{avtalt pris} \times 0,9 = \text{kr. } 1.800.000,-.$$

Dersom kjøper i eksempelet overfor betalte kr. 2.200.000,- for leiligheten, vil nedsatt pris bli kr. 1.980.000,-. Prisavslaget utgjør da kr. 220.000,-. På den ene side får kjøper et større prisavslag målt i kroner og øre, enn i eksempelet ovenfor. På den annen side vil kjøper få redusert prisavslaget tilsvarende hvis han kjøper leiligheten til underpris. Dersom kjøper betaler kr. 1.800.000,- for leiligheten i eksempelet ovenfor, blir prisavslaget kr. 180.000,-.

En forholdsmessighetsvurdering forutsetter at salgsgjenstanden har en forholdsvis entydig verdi både med og uten mangler.<sup>10</sup> Det er derfor interessant å se nærmere på hvordan eiendommens verdi skal fastsettes.

---

<sup>9</sup> Det er ingen presumsjon for at eiendommens verdi i mangelfull stand gjenspeiler utbedringskostnaden for mangelen. Eksempelvis kan eiendommens verdi i mangelfull stand være lik verdien av leiligheten i kontraktsmessig stand. Da vil ikke kjøper kunne kreve prisavslag etter første ledd.

<sup>10</sup> Løken: Mangler ved fast eiendom s.114

## 2.3 Hvordan skal eiendommens objektive verdi fastsettes?

Fastsettelse av eiendommens verdi påvirkes av en rekke faktorer, eksempelvis eiendommens størrelse, tilstand, alder og beliggenhet. Verdifastsettelsen vil naturlig nok bli noe skjønnspreget. Hvordan skal verdifastsettelsen utføres?

### 2.3.1 Fastsettelse av eiendommens verdi i kontraktsmessig stand

En naturlig fremgangsmåte er å fastsette verdien etter prinsippene om tilbud og etterspørsel. Vi snakker da om eiendommens markedspris. Et problem i denne sammenheng, er at markedet i relativt stor grad påvirkes av ytre omstendigheter. Da blir det vanskelig å fastslå eiendommens objektive verdi på et gitt tidspunkt. Dette svekker argumentet for å anvende markedspris ved fastsettelse av eiendommens verdi.

Kan eiendommens objektive verdi i kontraktsmessig stand fastsettes etter verditakst?

Denne fremgangsmåte styres ikke like mye av markedskreftene, som fastsettelse etter markedspris. Ved anvendelse av verditakst vil man oppnå en stabil fastsettelse av eiendommens verdi. Verditaekten har således en klar styrke. Dette er imidlertid ikke helt uproblematisk. Utgangspunktet er at takstrapportene skal være troverdige. Det kan imidlertid stilles spørsmål til rapportens troverdighet og objektivitet. I dag finnes det en rekke tilbydere av takstopdrag. I følge Norges Takserings Forbund er det omlag 1500 takstmenn i landet som driver med taksering av fast eiendom.<sup>11</sup> Kvaliteten av rapportene vil variere fra takstmann til takstmann. Det viser seg for øvrig at mange eiendomsめglere og takstmenn har et nært samarbeid, ved at meгlerhus har faste kontakter de anvender ved innhenting av verditakst. Disse momentene svekker argumentet for å anvende verditakst ved fastsettelse av eiendommens objektive verdi.

Av forarbeidene til avhendingsloven går det frem at ”der det vil vere vanskeleg å finne fram til ein marknadsverdi, må ein kunne fastsetje prisavslaget ut frå eit meir

---

<sup>11</sup> Opplysinger fra NTF på forespørsel.

skjønnsmessig grunnlag”.<sup>12</sup> Her er utgangspunktet at eiendommens markedsverdi skal legges til grunn. Denne klare forutsetningen i forarbeidene taler tungt for at eiendommens objektive verdi fastsettes etter markedsverdien.

Forståelsen av forarbeidene blir også behandlet i Pelsdyrhalldommen. ”Med eiendommens verdi er det markedsprisen det siktes til, slik det fremgår av departementets merknader som jeg har sitert. Slik er § 4-12 også forstått i teori og praksis.”<sup>13</sup> Eiendommens objektive verdi er også fastsatt etter markedsprisen i nyere rettspraksis.<sup>14</sup> Rettspraksis får avgjørende vekt for løsningen av spørsmålet.

Konklusjonen er at eiendommens verdi i kontraktsmessig stand skal fastsettes etter markedsverdien.

### 2.3.2 Fastsettelse av eiendommens verdi i mangelfull stand

I utgangspunktet foregår verdifastsettelsen av mangelfull eiendom på samme måte som verdifastsettelse av kontraktsmessig eiendom. Dette har støtte i forarbeidene og rettspraksis behandlet overfor. Det er imidlertid stor forskjell på verdifastsettelsen ved disse to situasjonene. Ved fastsetting av markedspris av mangelfull eiendom er det knyttet stor usikkerhet. Det kan illustreres med et eksempel.

Vi tenker oss at det er solgt en mangelfull leilighet til kr. 2.000.000,-. Noen av manglene er av en type som kjøper selv kan utbedre. Resten av manglene krever derimot bistand fra fagfolk. Det er i slike tilfeller vanskelig å fastslå en markedspris. Enkelte kjøpere foretar store deler av utbedringsarbeidene selv. Da vil ikke manglene få like stor innflytelse på hvor mye de er villige til å betale for eiendommen. Dette vil styre markedsprisen.

---

<sup>12</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.108

<sup>13</sup> Rt.2000 s.199 Se s.206

<sup>14</sup> LB-2003-8912 Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-03-09 og

LG-2000-260 Gulating lagmannsrett–Dom.2001-03-16

Videre kan vi tenke oss en leilighet med utrolig flott beliggenhet, men som samtidig er i meget dårlig stand. I senere tid har vi sett mange eksempler på salg av ”oppussingsobjekt”, hvor eiendommens tilstand ikke er det sentrale, men derimot dens beliggenhet og potensiale etter oppussing. Ved slike leiligheter vil ikke manglene få like stor innflytelse på markedsprisen. Disse momentene taler mot at verdien eiendommen skal fastsettes etter markedspris. I slike tilfeller vil det kunne være hensiktsmessig å legge større vekt på verditakster og andre uttalelser fra profesjonelle aktører. Slike vurderinger vil ikke i like stor grad påvirkes av de overnevnte momenter. Argumentet støttes av Pelsdyrhalldommen, hvor det uttales at ”Ved vurdering av markedsverdien med mangel vil man regelmessig måtte basere seg på uttalelser fra aktører på takst- og eiendomsmarkedet.”<sup>15</sup>

Imidlertid taler retts tekniske hensyn tungt for at fastsettelsen av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand skal gjøres etter den samme fremgangsmåte. Det vil bli en uoversiktlig situasjon, og ikke minst svært lite praktisk, dersom de to verdifastsettelsene skal foretas etter ulike prinsipper. Dette blir et sterkt argument for at markedsprisen også skal legges til grunn ved fastsettelsen av eiendommens verdi i mangelfull stand.

Til støtte for argumentet over, kan det vises til en dom fra Gulating lagmannsrett av 2005. Dommen er spesielt interessant i forhold til kjøp av eiendom til overpris og underpris, men den illustrerer også verdifastsettelsen. I dommen ble det blant annet uttalt at: ”Føresegna tar sikte på at ein kjøpar som har kjøpt eigedomen for ein pris som ligg under marknadspris, ikkje skal kunne krevja eit prisavslag som fullt ut tilsvarar verdireduksjonen, medan ein kjøpar som betalt ein høgare pris enn marknadspris, skal kunne krevja eit større prisavslag enn verdireduksjonen”.<sup>16</sup> Her går det tydelig frem at det er markedspris som legges til grunn ved fastsettelsen av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.

---

<sup>15</sup> Rt.2000 s.199. Se s.206

<sup>16</sup> LG-2003-4147 Gulating lagmannsrett–Dom.2005-01-10

En oppsummering viser at forarbeidene og omfattende rettspraksis har kommet til samme resultat i tolkingen av eiendommens objektive verdi, både når det gjelder verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand. Dette får avgjørende vekt for konklusjonen.

Konklusjonen er at eiendommens objektive verdi i mangelfull stand skal fastsettes etter markedspris.

## 2.4 På hvilket tidspunkt skal verdifastsettelse skje?

Tidspunktet for verdifastsettelsen vil kunne få stor betydning for prisavslagets størrelse. Problemstillingen er på hvilket tidspunkt eiendommens markedspris i kontraktsmessig og i mangelfull stand skal fastsettes. Jeg ser først på tidspunktet for fastsettelse av markedspris av eiendom i kontraktsmessig stand.

På den ene side er et naturlig utgangspunkt at verdifastsettelsen av eiendommen i kontraktsmessig stand skjer ved kontraktsinngåelse. På den annen side kan det være like naturlig å anvende tidspunktet for risikoovergang ved verdifastsettelsen av eiendommen. Eiendommens markedsverdi kan endre seg mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, og vi må da stille spørsmålet om hvem av partene som er nærmest til å bære risikoen for verdimink eller verdidøkning for denne perioden. Risikoen går over på kjøper på overtakelsestidspunktet, jf avhl. § 2-4 annet ledd. Dette taler for at markedsprisen av eiendommen i kontraktsmessig stand skal fastsettes på overtakelsestidspunktet. Dette synspunktet har også støtte i avhl. § 2-5. Etter denne bestemmelsen har selger rett til eiendommens avkastning frem til kjøpers overtakelse. Selger skal også ha ansvaret for kostnadene ved eiendommen frem til overtakelse.

Imidlertid kan verdifastsettelse på overtakelsestidspunktet medføre noen praktiske utfordringer. En slik regel vil føre til retts tekniske vanskeligheter, siden fastsettelsen av eiendommens verdi skal skje etter markedsprisen. Verdifastsettelse på overtakelsestidspunktet vil også teoretisere regelen om forholdsmessighet ytterligere.



Vi har således viktige hensyn som taler mot at overtakelsestidspunktet skal legges til grunn ved fastsettelse av markedsprisen.

Som sagt går det frem av forarbeidene at eiendommens verdi skal fastsettes ut fra markedsprisen. Vi kom også til at retts tekniske hensyn var et sterkt argument for at eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand skulle gjøres etter den samme fremgangsmåte. Dette hensynet gjør seg også gjeldende i problemstillingen om hvilket tidspunkt som skal legges til grunn.

Problemstillingen er berørt i forarbeidene. Spørsmålet blir ikke avklart, men det vises til kjøpslovens § 38, og at verdifastsettelsen der settes til leveringstidspunktet. Forarbeidene påpeker at fast eiendom vanligvis ikke vil ha en like klar markedsverdi på overtakelsestidspunktet, slik som løsøre vil ha. Det vises imidlertid til at dersom eiendommen har en nokså klar markedsverdi og markedsverdien endrer seg, så kan overtakelsestidspunktet legges til grunn. Endelig uttaler forarbeidene at fastsettelsestidspunktet må avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering.<sup>17</sup> Etter gjennomgangen av forarbeidene, kan vi utlede den slutning at overtakelsestidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen, men at dette bare gjelder som et utgangspunkt. Det gjelder både fastsettelse av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.

Hvordan er problemet løst i rettspraksis? I Pelsdyrhalldommen er overtakelsestidspunktet lagt til grunn ved fastsettelsen av eiendommens markedspris, jf ”I vår sak er partene enige om at markedspris på overtakelsestidspunktet uten manglene var kr. 500.000.” Denne dommen blir et ytterligere argument for at verdifastsettelsen av eiendommen skal skje på overtakelsestidspunktet.

---

<sup>17</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.108

Endelig er det i juridisk teori lagt til grunn at verdivurderingen som utgangspunkt skal foretas på overtakelsestidspunktet.<sup>18</sup> Dette er et ytterligere argument som støtter opp om konklusjonen.

Konklusjonen er at eiendommens markedspris i mangelfull og i kontraktsmessig stand som utgangspunkt skal fastsettes på overtakelsestidspunktet.

## 2.5 Finnes det skranker for prisavslagets størrelse?

Spørsmålet er om det finnes en øvre grense for hvor mye kjøper kan tilkjennes i prisavslag? Ordlyden setter ingen skranker for prisavslagets størrelse, jf naturlig forståelse av ”forholdsmessig prisavslag”. Forarbeidene til bestemmelsen gir heller ingen veiledning i forhold til denne problemstillingen. Utgangspunktet blir derfor at det ikke finnes noen øvre skranke for prisavslagets størrelse.

I juridisk teori er det antatt at det ikke finnes noen begrensning i størrelsen på prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, og at man derfor kan tenke seg prisavslag på bortimot 100 %.<sup>19</sup> Dette taler for at prisavslagets øvre grense skal tilsvare kjøpesummen.

Det finnes ingen eksempler fra rettspraksis hvor det forholdsmessige prisavslaget har nærmet seg 100 %. Vi har imidlertid en rekke eksempler på at kjøper har fått tilkjent prisavslag på noen titalls prosent. Et eksempel har vi i en dom fra Borgarting lagmannsrett hvor kjøperne ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag på kr. 350.000,- for diverse mangler. Dette utgjorde 22 % av kjøpesummen.<sup>20</sup> For tingretten, ble kjøperne i samme sak tilkjent forholdsmessig prisavslag på kr. 500.000,- for manglene. Det utgjorde et prisavslaget i overkant av 31 % av kjøpesummen.

---

<sup>18</sup> Rognlien: Avhendingslova s.112

<sup>19</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.325

<sup>20</sup> LB-2002-1139. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-01-20

I et annet eksempel fra lagmannsretten fikk kjøper et prisavslag på kr. 800.000 av en kjøpesum på kr. 1.960.000. Dette utgjorde ca 41 % av kjøpesummen.<sup>21</sup>

Rettspraksis gir ingen løsning på spørsmålet om hvorvidt det finnes en øvre grense for prisavslaget størrelse. Resultatet faller derfor ned på en tolking av ordlyden og juridisk teori. Dette medfører at det kan kreves prisavslag for bort i mot hele kjøpesummen.

Konklusjonen er at den øvre skranke for prisavslags størrelse etter avhl. § 4-12 første ledd må settes til kjøpesummen.

## 2.6 Oppsummering

Beregning av prisavslag etter en forholdsmessighetsvurdering er meget problematisk å anvende i praksis. Særlig for de tilfeller hvor det er vanskelig å fastsette eiendommens markedspris. Videre har vi sett at verdivurderinger i stor grad påvirkes av takstmannens skjønn. Under punkt 2.3, ble problemene knyttet til fastsettelse av eiendommens objektive verdi presentert. Da dette i utgangspunktet er en forutsetning for å kunne kreve et forholdsmessig prisavslag, ser vi at det sjelden vil være mulig å anvende denne regelen. Resultatet har blitt at domstolene i stor grad faller ned på prisavslag etter regelen i annet ledd eller etter en konkret skønnsvurdering. Det kan derfor konkluderes med at regelen om forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd har et ganske teoretisk preg.

---

<sup>21</sup> LB-2002-2828. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-05-30

### 3 Beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12, 2. ledd

*Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.*

#### 3.1 Hva ligger i "kostnadene ved å få mangelen retta"?

En naturlig tolking av ordlyden, tilsier at kjøper skal få dekket alle utbedringskostnadene som følger av mangelen. Etter ordlyden vil det ikke få noen betydning om eiendommen er kjøpt til markedspris eller ikke. En slik forståelse av ordlyden utgjør en stor forskjell fra regelen om forholdsmessig prisavslag i første ledd. Beregningen av prisavslag med grunnlag i utbedringskostnadene vil være mer praktisk, da det tilsynelatende ikke kreves noen fastsettelse av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.

I eldre praksis ble prisavslaget satt til reparasjonskostnadene med tillegg for påviselig kjøpelyte, for de tilfeller der det dreide seg om fysiske mangler som kunne utbedres, se blant annet Rt. 1926 s. 791 og Rt. 1933 s. 1218.<sup>22</sup> På lik linje med den naturlige forståelsen av ordlyden, støtter eldre rettspraksis opp om at prisavslaget skal beregnes ut fra utbedringskostnadene.

Som tidligere nevnt, inneholdt ikke forslaget fra Sivillovbokutvalget noen egen bestemmelse om prisavslag. En særskilt bestemmelse om prisavslag ble første gang foreslått av departementet i odelstingets proposisjon. Forslaget gikk kun ut på en bestemmelse om forholdsmessig prisavslag. Ved Stortingets innstilling til odelstinget,

---

<sup>22</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s.404. Jeg forstår det slik at kjøpelyte er omstendigheter som kan medføre at eiendommens markedsverdi reduseres selv om den ikke har en mangel. Eksempelvis kan eiendommen bli mindre attraktiv etter et soppangrep, selv om mangelen er utbedret. Se mer om problemstillingen i punkt 3.3.7.

hadde Justiskomiteen en del bemerkninger til departementets forslag. Det ble vist til at prisavslag i praksis ofte ble beregnet ut fra kostnadene ved å rette mangelen. Problemene knyttet til verdifastsettelsen av mangelfull eiendom ble også poengtert, da særlig ved eiendommer som ikke har noen sikker markedsverdi. Det ble også vist til at det i praksis ble anvendt mye skjønn, og at denne usikkerheten på sikt vil kunne svekke prisavslagsverdi i forhandlingssituasjoner, særlig for forbrukere. Av disse grunner fant komiteen det riktig å lette på kjøpers bevisstilling ved å foreslå et nytt annet ledd i § 4-12.<sup>23</sup>

I følge komiteen, skal annet ledd være en presumsjonsregel. Prisavslaget settes lik de anslåtte reparasjonskostnadene med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi ved mangelfull og kontraktsmessig stand. Det understrekes videre at utgiftene ved å få mangelen rettet skal anvendes som indisium for prisavslaget hvis eiendommen ikke har noen klar markedsverdi.<sup>24</sup>

Også etter forarbeidene skal prisavslaget etter annet ledd beregnes ut fra reparasjonskostnadene. Vi ser derfor at den naturlige forståelsen av ordlyden og tidligere rettspraksis er i samsvar med uttalelsene i forarbeidene. Dette får avgjørende vekt for konklusjonen. Det må således konkluderes med at prisavslag etter annet ledd skal fastsettes med utgangspunkt i reparasjonskostnadene. Jeg forstår begrepene reparasjonskostnad og utbedringskostnad som et spørsmål om valg av terminologi, og jeg vil i det følgende forholde meg til begrepet utbedringskostnad.

Prisavslag med utgangspunkt i utbedringskostnad kan tilsynelatende virke som en enkel løsning av problemstillingen. Imidlertid oppstår det mange spørsmål i forbindelse med hvilke tapsposter som skal tas med i beregningen av prisavslaget. Noen tapsposter faller klart inn under reglene om erstatning. En grundig behandling av disse faller, som tidligere nevnt, utenfor oppgavens tema. Imidlertid er det av interesse å se nærmere på hvilke tapsposter som naturlig faller inn under regelen om prisavslag. Dette blir nærmere

---

<sup>23</sup> Innst. O. 71 (1991-92) s.9 flg.

<sup>24</sup> ibid. s.10 flg.

behandlet under punkt 3.2. Videre finnes det en del tapsposter som ligger i grenseland mellom prisavslag og erstatning. Det kan også spørres om det finnes tapsposter som kan dekkes av både reglene om prisavslag og erstatning. Disse problemstillingene blir behandlet under punkt 3.3.

Problemstillinger knyttet til sontringen mellom prisavslag og erstatning kan ikke besvares ut fra en tolking av ordlyden eller forarbeidene alene. Løsningen på spørsmålene må i tillegg vurderes ut fra en tolking av rettspraksis og juridisk teori. Det kan også bli nødvendig å se nærmere på forståelsen av reglene i kjøpsloven og håndverkertjenesteloven. Begrunnelsen for dette er kommentert under punkt 2.1, vedrørende innføring av kontrollansvaret gjennom disse lovene, samt et ønske fra departementet om harmoni mellom de ulike lovene.

### 3.2 Hvilke utbedringskostnader dekkes gjennom prisavslag?

I det følgende skal jeg forsøke å sette opp noen utgangspunkter for hva kjøper med sikkerhet kan kreve prisavslag for etter avhl. § 4-12 annet ledd.

#### 3.2.1 Nødvendige kostnader

Utgangspunktet må være at det kan kreves prisavslag for alle kostnader som er nødvendige for å sette eiendommen tilbake til kontraktsmessig stand. Til støtte for dette utgangspunktet, viser jeg til uttalelser i rettspraksis om ”nødvendige” utbedringskostnader.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Jf. LF-1999-00062. Frostating lagmannsrett–Dom.1999-06-02, LB-2000-2820. Borgarting lagmannsrett–Dom.2001-08-31, LB-2003-86. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-11-17 og LB-2003-7893. Borgarting lagmannsrett–Dom.2004-11-19

Jeg vil belyse dette nærmere med baderomseksempelet fra tidligere i oppgaven, hvor en ny leilighet ble solgt med et mangelfullt baderom. I følge opplysninger som forelå på salgstidspunktet, skulle baderommet være "helt nytt i henhold til gjeldende våtromsnormer". Det viser seg i ettertid at membran under gulv ikke er tett, og vi forutsetter at dette utgjør en mangel som gir grunnlag for prisavslag. Det er i alle fall sikkert at ny membran faller innenfor utbedringskostnadene. Problemet i dette tilfellet er at legging av ny membran er en omfattende prosess, som ofte fører til at både gulv og vegger må rives og settes opp igjen. Kostnader til opphugging av gulv og vegger, samt legging av nye fliser, kan bli omfattende. Dekkes også disse kostnadene?

Dersom veggene på baderommet må rives for at ny membran skal bli ordentlig lagt, vil også denne kostnad anses som en del av utbedringen av mangelen. Videre ser vi at en rekke andre kostnader kan fremstå som nødvendige for utbedringen av mangelen. Etter opphuggingen av flisene må alt søppel ryddes og kjøres bort. Utgifter til både rørlegger og elektriker er nødvendig for at utbedringen skal kunne skje. Det samme gjelder utgifter til demontering og montering av baderomsutstyr. Det viser seg i praksis at slike utbedringskostnader fort kan overstige 150.000 kroner.

Av rettspraksis kan vi konkludere med at utgifter som er nødvendig for utbedring av en mangel, faller inn under bestemmelsen om prisavslag for utbedringskostnad.

### 3.2.2 Følgeskader på egen eiendom

Jeg forutsetter her at følgeskadene gjelder egen eiendom. Følgeskader på naboeiendom behandles under punkt 3.3.2. Dekkes kostnadene til utbedring av følgeskader på egen eiendom etter reglene om prisavslag? Er rettingen av følgeskadene nødvendig for å utbedre selve mangelen?

Vi kan igjen se nærmere på baderomseksempelet, og denne gangen tenke oss at den mangelfulle membranen i baderomsgulvet har resultert i en vannlekkasje. Vannet har lagt seg i etasjeskillet mellom baderomsgulvet og taket over stua i etasjen under. Dette har

påført store råteskader i takkonstruksjonen, samt fuktmerker i stuetak. En naturlig forståelse av utbedringskostnader er at kostnader til følgeskader skal dekkes gjennom regelen om prisavslag etter annet ledd. Det er nødvendig å utbedre følgeskadene av mangelen, dersom eiendommen skal settes tilbake i kontraktsmessig stand. Dette momentet taler for at kostnadene ved følgeskader skal medregnes i prisavslaget.

Vi har også omfattende rettspraksis som støtter opp om denne tolkingen. Eksempelvis ble det i en lagmannsrettsdom gitt prisavslag for følgeskader på kjøkken og stue på grunn av lekkasje fra bad i etasjen over.<sup>26</sup> I en annen lagmannsrettsdom ble det fremmet krav om prisavslag for utgifter til legging av nytt garasjegulv og oppjekking på grunn av mangelfull drenering. Retten uttalte her at: ”Bare i den grad dreneringen representerer en mangel, aktualiseres kravene om dekning av omkostningene for disse utbedringer.”. Kjøper fikk imidlertid ikke prisavslag for følgeskadene i denne sak, da retten konkluderte med at dreneringen ikke var mangelfull.<sup>27</sup> Rettspraksis er således et ytterligere argument for at kostnader på grunn av følgeskader av en mangel skal dekkes av regelen om prisavslag etter annet ledd. Dommene er enstemmige og argumentet må tillegges avgjørende vekt.

Konklusjonen er at kostnadene til utbedring av følgeskader på egen eiendom dekkes av avhl. § 4-12 annet ledd.

### 3.3 Utbedringskostnader i grenseland mellom prisavslag og erstatning

I rettspraksis ser en ofte at kjøper påberoper seg både prisavslag etter § 4-12 annet ledd og erstatning etter § 4-14 som rettslig grunnlag for sitt krav. Det overlates da til retten å subsumere tilfellene under henholdsvis § 4-12 annet ledd eller § 4-14. I mange tilfeller der kjøper gis medhold i sitt krav, konkluderer retten med at selger dømmes til å betale et bestemt beløp til kjøper. Ved å velge denne formulering, unngår retten å ta stilling til om tapspostene tilhører prisavslag eller erstatning. Jeg vil i det følgende se nærmere på en

---

<sup>26</sup> LE-2004-39789. Eidsivating lagmannsrett–Dom.2005-03-15

<sup>27</sup> LF-1997-202. Frostating lagmannsrett–Dom.1997-08-17



rekke konkrete kostnader som medfører et økonomisk tap for kjøper i forbindelse med utbedring av mangler. Deretter vil jeg forsøke å plassere dem under henholdsvis prisavslag og/eller erstatning.

### 3.3.1 Avdekking av mangelens skadeomfang

I dag er det vanlig at kjøper rekvirerer en takstmann til å foreta en tilstandsrapport i forbindelse med avdekking av skadeomfang etter en mangel. En slik rapport kan koste fra 3.000 kroner til 20.000 kroner, alt etter hvilke typer forhold som skal undersøkes.

Spørsmålet er om dette kan anses som en nødvendig kostnad?

Det er i utgangspunktet naturlig å anse utgifter til avdekking av skaden som en ”nødvendig kostnad”, jf punkt 3.2.1. Likevel skal regelen om prisavslag etter ordlyden bare kompensere selve mangelen.<sup>28</sup> Dette blir et argument for at utgifter til sakkyndige ikke faller inn under regelen om prisavslag. I forarbeidene er det presisert at utgifter til sakkyndige skal regnes som direkte tap i forbindelse med erstatning.<sup>29</sup> Forarbeidene må tillegges stor vekt, og i denne sammenheng støtter de opp om at utgiftene til avdekking av mangelens skadeomfang skal dekkes som erstatning og ikke prisavslag.

Hvordan er spørsmålet løst i rettspraksis? I de tilfeller hvor kjøper gis medhold i sitt mangelkrav, ser vi at utgifter til sakkyndige som hovedregel blir dekket som erstatning. Det finnes imidlertid unntak fra dette.

Et eksempel på dette er en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2002.<sup>30</sup> I denne sak ble kjøper tilkjent prisavslag og erstatning for til sammen 1,4 millioner kroner for skjulte mangler ved leiligheten. For lagmannsretten dreide tvisten seg om hvorvidt vilkårene for prisavslag var oppfylt for alle utgiftene og om, eventuelt i hvilken grad vilkårene for

---

<sup>28</sup> Se Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.334

<sup>29</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.128

<sup>30</sup> LB-2001-2999. Borgarting lagmannsrett–Dom.2002-05-13

erstatning forelå. Lagmannsretten uttalte at: "...prisavslaget skal kompensere for mangler ved den solgte eiendom". "Hva angår etasjeskillet, finner lagmannsretten det utvilsomt at kjøperne hadde krav på at etasjeskillet var fritt for sopp og at alle kostnader forbundet med å utbedre dette må inngå i prisavslaget." Prisavslaget blir deretter fastsatt til kr. 1.030.000,-. Dommen er enstemmig og opprettholder tingrettens standpunkt. Retten foretar heller ingen reservasjon i forhold til konklusjonen. Dommen blir derfor et tungtveiende argument for at utgifter til sakkyndige skal regnes som utbedringskostnader, som igjen faller inn under regelen om prisavslag.

Det må imidlertid presiseres at det bare er kostnadene til avdekkingen av mangelen som dekkes, jf "forbundet med å utbedre" i dommen overfor. Dersom rapporten også omhandler andre forhold, som ikke er mangelfulle, vil ikke kjøper få dekket kostnadene for rapporten i sin helhet. Det kan i denne sammenheng vises til en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2005. Her ble kjøper tilkjent prisavslag for konsulenttjenester med kr. 40.000,-, med et fradrag for de deler av konsulentvirksomheten som ikke omhandlet det mangelfulle forhold.<sup>31</sup> På den ene side har vi således grunnlag i rettspraksis for at utgifter til sakkyndige kan kreves som prisavslag.

På den annen side viser omfattende rettspraksis at utgifter til sakkyndige er en tapspost som vanligvis dekkes etter reglene om erstatning. Et eksempel har vi fra Borgarting lagmannsrett hvor følgende ble uttalt: "De ankende parter har fremsatt krav om erstatning for merkostnadene ved innkjøp av garderoberesystemer med kr 24.000,- og hyller i bod 1 med kr 5.500,-. Konsulentbistand med kr 37.545,- før tingrettsbehandlingen er også krevd dekket. Det bemerkes at den ankende part etter avhendingsloven § 4-14 (1) kan kreve erstatning på tilnærmet objektivt grunnlag for direkte tap som følge av mangelen. Merkostnadene for konsulentbistand, innkjøp av garderoberesystemer og hyller anses som

---

<sup>31</sup> LB-2003-8912. Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-03-09

direkte tap og godtas som erstatningsmessig. De ankende parter har etter dette krav på erstatning for disse poster med til sammen kr 67.045,-.”<sup>32</sup>

Oppsummert ser vi at kjøpers kostnader til utbedring av mangelen, gjennom eksempelvis sakkyndige rapporter, både er dekket gjennom regelen om prisavslag og regelen om erstatning i rettspraksis. Jeg viste over til at ordlyden og forarbeidene talte for at kostnadene tilhører erstatningskravet, men det understrekes at spørsmålet ikke er uttrykkelig regulert. Rettspraksis tar konkret stilling til spørsmålet, og får dermed avgjørende betydning for resultatet i dette spørsmålet.

Konklusjonen er at kostnader til avdekking av mangelens omfang kan kreves dekket både etter regelen om prisavslag og regelen om erstatning.

### 3.3.2 Følgeskader på naboeiendom

Under punkt 3.2.2, konkluderte jeg med at kostnadene til utbedring av følgeskader på egen eiendom kan kreves dekket etter avhl. § 4-12 annet ledd. Spørsmålet blir imidlertid mer komplisert når det dreier seg om følgeskader utover egen eiendom.

Vi tenker oss at badet, fra eksempelet over, deler vegg med naboens stue. På grunn av mangelfull membran i gulvets overgang til sluk, oppstår fuktighet og råte i felles vegg. Noen ganger vil råte medføre soppskader på store områder, og et er ikke utenkelig at dette rammer naboens eiendom. Det forutsettes at kjøper blir erstatningsansvarlig for naboens økonomiske tap. Spørsmålet blir da om kjøper kan kreve prisavslag for utgifter til følgeskade på naboens eiendom.

Etter en naturlig forståelse av ordlyden, vil også følgeskader på naboens eiendom kunne utgjøre en del av de naturlige utbedringskostnadene. Imidlertid er utgangspunktet at

---

<sup>32</sup> LB-2003-12716. Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-02-16. Se også LB-2003-13884. Borgarting lagmannsrett–Dom.2004-12-13 og LG-2003-4566. Gulating lagmannsrett–Dom.2004-03-16

prisavslaget skal kompensere for mangel ved ”eigedomen”, jf avhl. § 4-12 første ledd. Det samme utgangspunktet må også gjelde etter annet ledd, jf en naturlig forståelse av lovens system. Dette taler for at utbedringskostnadene for følgeskade på naboens eiendom ikke skal dekkes av regelen om prisavslag.

Videre er det i forarbeidene forutsatt at mangler som volder skade på naboeiendom skal være et indirekte tap etter avhl. § 7-1 annet ledd litra d.<sup>33</sup> Lovens system og forarbeidene får avgjørende vekt for konklusjonen.

Konklusjonen er at det ikke kan kreves prisavslag for kostnader til følgeskader på naboens eiendom. Kostnadene må kreves dekket etter regelen om erstatning.

### 3.3.3 Utgifter til sikring mot fremtidig skade

Utgangspunktet er, som sagt, at kostnadene ved å reparere mangelen skal kompenseres gjennom et prisavslag. I enkelte saker vil det imidlertid ikke være tilstrekkelig å bare reparere mangelen. Det kan tenkes at eiendommen må beskyttes mot potensielle mangler i fremtiden. Spørsmålet er om kjøper også kan kreve prisavslag for kostnader ved å sikre eiendommen mot fremtidig skade?

Borgarting lagmannsrett behandlet i 2004 et lignende spørsmål: ”Etter lagmannsrettens mening må en utbedring i forhold til avhendingslovens regler ikke bare gå ut på å reparere de konkrete skadene. Dersom det er manglende drenering eller inntrengende flomvann som er årsaken til skadene, må det anses som en del av skadeutbedringen å beskytte eiendommen mot tilsvarende skader i fremtiden. Når det således er reklamert ut fra det man visste, at det forelå mangler ved bunnsvillen, innebærer det at selgerne må være forberedt på at deres ansvar også omfatter det som skal til for å fjerne årsakene til råten, slik at tilsvarende skader ikke oppstår igjen.”<sup>34</sup> Etter dette konkluderte retten med at kjøper var

---

<sup>33</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s.129

<sup>34</sup> LB-2003-7893. Borgarting lagmannsrett–Dom.2004-11-19

berettiget et prisavslag på kr. 724.160,-, som også dekket utgiftene til sikring mot fremtidig skade. Dommen er enstemmig og tydelig i forhold til vår problemstilling, og dette får avgjørende betydning for konklusjonen.

Konklusjonen er at utgifter til sikring mot fremtidig skade kan kreves dekket gjennom regelen om prisavslag.

### 3.3.4 Leieutgifter til husvære i utbedringsperioden

Spørsmål er om leieutgifter til husvære i utbedringsperioden er en nødvendig kostnad som kan kreves dekket gjennom prisavslag. Vi kan for eksempel tenke oss at utbedringen av mangelen er så omfattende at kjøper ikke kan oppholde seg i huset mens ubedringen foregår. Da vil det jo være helt nødvendig at kjøper bor et annet sted i mellomtiden. Dette blir et argument for at utgiftene skal medregnes i prisavslaget. Leieutgifter kan på den annen side anses som et indirekte tap, jf § 7-1 annet ledd litra b. Det går imidlertid frem av § 7-1 tredje ledd litra a, at slike utgifter skal regnes som direkte tap. Leieutgifter til husvære vil således være en utgiftspost som kan kreves dekket ved erstatning på objektive grunnlag. En slik tolking er også lagt til grunn i juridisk teori.<sup>35</sup>

Konklusjonen er at det ikke kan kreves prisavslag for leieutgifter til husvære i utbedringsperioden. Kostnadene kan kreves dekket etter regelen om erstatning.

### 3.3.5 Lønn for egeninnsats?

I en del saker, vil store deler av utbedringsarbeidet bli foretatt av kjøper selv. Det kan da stilles spørsmål om kjøper har krav på en kompensasjon, gjennom et større prisavslag, for det arbeidet han har foretatt seg.

---

<sup>35</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.144 f.

Gulating lagmannsrett tok stilling til dette spørsmålet i 2002: ”Lagmannsretten legger videre til grunn at Vågenes egeninnsats i forbindelse med utbedringsarbeidene skal kompenseres i den grad det er tale om arbeid som ellers ville blitt utført av andre, eksempelvis demontering av parkett, dører m.m., nedvasking av leiligheten og maling av arbeidsrom og terrasse. Kravet på kr 20.000, basert på 100 arbeidstimer synes dog noe høyt, og reduseres skjønnsmessig til kr 10.000.”<sup>36</sup> Saken ble anket til Høyesterett og er publisert i Rt. 2003 s. 387 Takterrassedommen. Høyesterett var enige i lagmannsrettens beregning av prisavslaget, bortsett fra at det i prisavslaget måtte gjøres fratrekk for kjøpers skattefordel.<sup>37</sup> Førstvoterende tiltrådte lagmannsrettens konklusjon om at kompensasjon for egeninnsats skal medregnes i prisavslaget.<sup>38</sup> Takterrassedommen er enstemmig og fremstår som klar og tydelig når det gjelder dette spørsmålet. Dommen blir derfor et tungtveiende argument for at det kan kreves kompensasjon for egeninnsats i form av prisavslag.

I en annen lagmannsrettsdom, var problemstillingen om kompensasjon for arbeid kunne komme til fradrag i prisavslaget. Her hadde selger påtatt seg en del arbeider i forbindelse med utbedring av mangelen. ”Til fradrag går kr 2.250 som Størksen/Njøten [selger] har dekket av kostnadene med utbedring av konstruksjonsfeilen på loftet. Når det gjelder den innsats Størksen/Njøten har gjort i forbindelse med vasking av loftet, finner lagmannsretten at det må hensyntas. Dog gjenstår det noe rengjøring i form av vasking og støvsuging. Lagmannsretten finner etter dette at fradraget for utført vasking skjønnmessig settes slik at samlet prisavslag avrundes til kr 15.000.”<sup>39</sup> Dommen er avsagt med dissens 4-1, da mindretallet fant det begrunnet at kjøper kunne heve kjøpet. Mindretallet sa seg for øvrig enige i flertallets votum når det gjaldt beregningen av prisavslaget. Vi har her et ytterligere argument fra rettspraksis for at kompensasjon ved egeninnsats skal medregnes i prisavslaget, og rettspraksis får derfor avgjørende betydning for konklusjonen.

---

<sup>36</sup> LG-2001-797. Gulating lagmannsrett–Dom.2002-06-18

<sup>37</sup> Problemstillingen om fratrekk for skattefordel blir nærmere behandlet under punkt 3.5.1.6

<sup>38</sup> Se Takterrassedommen avsnitt 34

<sup>39</sup> LG-2003-4566. Gulating lagmannsrett–Dom.2004-03-16

Konklusjonen er at kompensasjon for egeninnsats ved utbedring av mangel skal medregnes i prisavslaget.

### 3.3.6 Tapte inntektsmuligheter

Kan kjøper kreve prisavslag for tapte inntektsmuligheter for den tiden han eller hun har brukt på sin egen sak? I rettspraksis er det slått fast at slike utgifter eventuelt er å betrakte som erstatningspost, og at det som utgangspunkt ikke skal dekkes. I en dom fra Eidsivating lagmannsrett ble følgende uttalt: ”Der er ikke grunnlag for å kreve erstatning for tapte inntektsmuligheter for de ankende parter. Det gis normalt ikke erstatning for det arbeid en part utfører i egen sak, og det kan ikke sees å foreligge spesielle forhold i denne saken som skulle tilsi en annen vurdering.”<sup>40</sup> Det er således ikke holdepunkter for at det gis erstatning for tapte inntektsmuligheter. Dommen taler også tungt for at det ikke skal gis prisavslag for slike tap. Det er ikke eksempler i rettspraksis som støtter opp om noen annen konklusjon.

Konklusjonen er at det ikke gis prisavslag for tapte inntektsmuligheter for den tiden kjøper har brukt på sin egen sak.

### 3.3.7 Påviselig kjøpelyte

I tiden før avhendingsloven har vi, som tidligere nevnt, eksempler på at kjøper er tilkjent prisavslag for påviselig kjøpelyte, se punkt 3.1. Etter avhl. § 4-12 første ledd, vil kjøpelyte kunne påvirke prisavslagets størrelse ved at eiendommens verdi i mangelfull stand reduseres. Spørsmålet er om det også skal tas hensyn til kjøpelyte ved beregning av prisavslag etter annet ledd?

På den ene side faller kjøpelyte utenfor en naturlig forståelse av ”kostnadene ved å få mangelen retta”. Kjøpelyte er ingen kostnad, men et potensielt tap. Tapets omfang vil først vise seg etter et eventuelt salg. Det har heller ingen tilknytning til utbedringen av

---

<sup>40</sup> LE-2004-88434. Eidsivating lagmannsrett–Dom.2005-03-15

mangelen. Ordlyden åpner således ikke for at kjøpelyte kan kreves dekket som prisavslag etter annet ledd. Utgangspunktet må således bli at påviselig kjøpelyte ikke kan dekkes etter regelen om prisavslag i annet ledd.

Imidlertid er det naturlig å foreta lik tolkning av første og annet ledd, da begge bestemmelsene har til formål å gjenopprette den økonomiske balanse mellom partene. Da blir det nødvendig å innfortolke et tillegg for påviselig kjøpelyte i annet ledd. Tungtveiende hensyn taler for likhet mellom de to regelsett.

Prisavslag på grunn av angrep av ekte hussopp på en selveierleilighet, var temaet i Rt. 1998 s. 1510. Saken ble avgjort på basis av ulovfestet rett før avhendingsloven av 1993, men det ble ved avgjørelsen vist til bestemmelsene i avhendingsloven. Høyesterett tok utgangspunkt i utbedringskostnadene i avhl. § 4-12 annet ledd, men på grunn manglende opplysninger i saken, ble kjøperne tilkjent et skjønnsmessig prisavslag. Retten uttalte følgende på s. 1520: "Det må gjøres fradrag for standardforbedring i forbindelse med utbedringen av skaden, jf blant annet uttalelser i Rt-1935-669. På den annen side må de postene som lagmannsretten tilkjente erstatning for, trekkes inn i prisavslaget. Dette er det - under forutsetning av at hevningskravet ikke fører frem - enighet om mellom partene. Erstatningspostene utgjør 32.000 kroner. Jeg tar også hensyn til omkostninger som trolig vil påløpe for kjøperne mens utbedring av soppskaden pågår, og dessuten på usikkerheten knyttet til det kjøpelyte som iallfall i en del år fremover vil hefte ved eiendommen." Prisavslaget ble deretter fastsatt til kr. 330.000,-.

I denne dommen blir det tatt hensyn til kjøpelyte i beregningen av prisavslaget. Dette blir et sterkt argument for at kjøpelyte skal beregnes inn i prisavslaget. Dommen er enstemmig, og av en slik alder at den har fått tid til å feste seg i folks rettsoppfatning. Dette er momenter som gir dommen enda større tyngde. Rettspraksis blir avgjørende for konklusjonen.

Konklusjonen er at påviselig kjøpelyte skal tas med i beregningen av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd.



### 3.4 Finnes det noen sensur for urimelige prisavslag?

Dersom eiendommens verdi i mangelfull stand ikke lar seg beregne, skal i utgangspunktet prisavslaget fastsettes etter utbedringskostnadene i annet ledd.

I noen tilfeller vil kostnaden ved utbedringen av mangelen bli urimelig stor, sett i forhold til mangelens betydning for kjøper. I juridisk teori er det vist til et eksempel hvor kjøper har fått opplyst at det er 15 cm isolasjon i veggene, mens det senere viser seg å være bare 10 cm. Kostnadene ved å skifte til 15 cm isolasjon vil bli betydelig store, sett i forhold til mangelens betydning for kjøper.<sup>41</sup> Hvordan skal prisavslaget fastsettes i slike situasjoner?

Ordlyden i avhl. § 4-12 annet ledd, begrenser ikke kjøpers rett til å få dekket alle utbedringskostnadene, og den setter heller ingen skranker for urimelige store prisavslag, jf naturlig forståelse.

Prisavslag fastsatt etter utbedringskostnadene, svarer til Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. juni 1989 nr. 63 (hvtjl.) § 25 annet ledd. Etter denne regelen dekkes for det første kostnadene for utbedringsarbeidet. Etter annet ledd annet punktum, er kjøpers adgang til å få dekket utbedringskostnadene noe begrenset:

”Der hvor utgiftene til utbedring vil bli urimelig store i forhold til mangelens betydning, vil prisavslaget måtte reduseres. Har forbrukeren fått levert feil takrenner men av like god eller bedre kvalitet, vil en utskifting kunne bli kostbar og dette må da vurderes opp mot mangelens betydning. Se nærmere NOU s. 51 og s. 113, og prp. s. 39 annen spalte fjerde avsnitt. Vanligvis vil mangelen også i disse tilfeller innbære en objektiv verdireduksjon. Verdireduksjonen må fastsettes skjønnsmessig.”<sup>42</sup>

Håndverkertjenesteloven og avhendingsloven bygger på de samme kontraktsrettslige prinsippene, og lovene bør av den grunn forstås på samme måte. Hensynet til harmoni i

---

<sup>41</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, 2.utg s.285

<sup>42</sup> Norsk Lovkommentar, note 87 til hvtjl. § 25, annet ledd, annet punkt.

kontraktslovgivningen blir således et argument for at det bør innfortolkes en sikkerhetsventil i avhl. § 4-12 annet ledd, slik lovgiver har gjort i hvtjl. § 25 annet ledd annet punktum.

Løsningen på spørsmålet synes avklart av Høyesterett i den prinsipielle Pelsdyrhalldommen. Jeg kommer tilbake med en grundig gjennomgang av denne dommen, når jeg skal se nærmere på forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. Konklusjonen på spørsmålet vedrørende sensur for urimelig store prisavslag avventes derfor til behandlingen under oppgavens punkt 4.3.

### 3.5 Berikelseslæren

Jeg har tidligere vist til at hovedhensynet bak reglene om prisavslag er å sikre balansen mellom partene. Ved utbedring av en mangelfull ytelse, vil man i praksis ofte oppleve at gjenstanden får en høyere standard enn hva den opprinnelig hadde. Noen ganger kan ikke mangelen utbedres. Da kan det bli nødvendig å bytte ut gjenstanden med en ny en. Kjøper kan på denne måten få en gjenstand med forlenget levetid. Jeg vil belyse dette med badromseksempelet.

Tidligere i oppgaven, har jeg forutsatt at det mangelfulle baderommet var helt nytt. Hva blir løsningen dersom baderommet er 15 år gammelt? Utsifting av membran er i utgangspunktet like omfattende i begge eksemplene. Det skulle medføre de samme utbedringskostnadene, som igjen resulterer i like store prisavslag. Skal kjøper ha krav på like stort prisavslag i de to ulike situasjonene? Er det en rimelig løsning?

Det følger av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at en avtalepart ikke skal tjene på mislighold fra den annen part.<sup>43</sup> Utgangspunktet er at retting av mangel skjer for selgers regning. Hvis reparasjonen fører til at tingen blir mer verdt, enn den ville ha vært ved

---

<sup>43</sup> Se Hagstrøm: Obligasjonsrett s.549 f.

kontraktsmessig ytelse, kan ikke kjøper kreve dekket den berikelsen dette innebærer.<sup>44</sup>

Denne berikelsesgrunnsetningen følger av ulovfestet rett. Det finnes også eksempler på at dette prinsipp er ivaretatt i lovgivningen, eksempelvis § 24 fjerde ledd.

Hva gjelder fast eiendom, vil berikelseslæren innebære en reduksjon av prisavslaget når reparasjon fører til at eiendommen får høyere verdi enn den skulle hatt etter kontraktsmessig oppfyllelse. Tidligere gjaldt berikelseslæren for fast eiendom etter rettspraksis<sup>45</sup> og reglene i kjøpsloven.

Spørsmålet er om det gjelder en slik begrensning av prisavslaget etter bestemmelsen om prisavslag? Dersom det skal gjøres fradrag for kjøpers berikelse, blir neste spørsmål å vurdere fradragets omfang.

Rettslig grunnlag for spørsmålet avhl. § 4-12 annet ledd.<sup>46</sup> Prisavslaget skal svare til ”kostnadene ved å få mangelen retta”. Vi har ingen holdepunkter for at det skal gjøres fradrag for kjøpers berikelse etter utbedring, jf naturlig forståelse av ordlyden.

Forarbeidene legger til grunn at prisavslaget skal settes lik de anslåtte reparasjonskostnadene, og dette sammenholdt med ordlyden blir et argument som taler mot en innfortolkning av berikelseslæren i avhl. § 4-12 annet ledd. Utgangspunkt blir således at det ikke skal gjøres fradrag i prisavslaget for berikelse etter avhl. § 4-12 annet ledd. Finnes det holdepunkter i andre rettskilder som taler for det motsatte resultat?

---

<sup>44</sup> Gisle: Jusleksikon s.34

<sup>45</sup> Se Rt. 1935 s. 669, hvor kjøper fikk avkortet sin erstatning siden huset ville få en betydelig standardheving etter utbedring av mangelen.

<sup>46</sup> Spørsmålet blir ikke behandlet i forhold til avhl. § 4-12 første ledd. Det vil som hovedregel ikke bli aktuelt med fradrag for berikelse i prisavslaget etter første ledd, siden prisavslaget beregnes forholdsmessig, og ikke ut fra utbedringskostnadene. Unntaksvis vil det kunne bli aktuelt med fradrag for berikelse etter første ledd, og det vil da vanligvis bli foretatt et skjønnsmessig fradrag.

Hvordan er spørsmålet løst i rettspraksis? I en dom fra Eiker, Modum og Sigdal herredsrett, publisert i RG 1995 s. 143, var en bolig solgt for kr. 550.000,-. Kjøper krevde prisavslag for mangler etter avhl. § 4-12. Det ble tilkjent prisavslag for de fleste manglene. Dommens konklusjon er enstemmig.

En av de anførte mangler i overnevnte sak gjaldt et elektrisk anlegg som ikke var i henhold til de offentligrettslige påbud. Grunnlaget for kravet bygget på en eltakst foretatt av en elektroingeniør. Rapporten skilte mellom prisantydning for utbedring av mangler som måtte utføres til kr. 7.870,- og for mangler som ble anbefalt utført til kr. 12.470,-. Retten uttalte følgende på s. 148: ”Det siste beløpet erkjenner saksøkerne vil være forbedring og dermed innen det de gjennom synfaring og godtagelse av kontrakten har akseptert. Derimot har selgerne et klart ansvar når det gjelder resten, jfr. avhl. § 3-2 nr 2.”

Det er naturlig å forstå den siterte uttalelsen slik at kjøpers berikelse begrenses ved at han blir tilkjent et lavere prisavslag. Hvor en reparasjon medfører en bedre bygningsstandard, i forhold til det kjøper kunne vente etter kontrakten, så må det ved utmålingen av prisavslaget gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardforbedringen. Etter resultatet i denne dommen har vi holdepunkt for at det gjelder en berikelseslære i form av standardfradrag ved beregningen av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd.

Neste spørsmål blir hvilken vekt denne dommen skal tillegges. Spørsmålet må løses på bakgrunn av det som innledningsvis ble sagt om rettskildesituasjonen for oppgaven. Dommen er avsagt i førsteinstans, og gjelder en rettsregel hvor mye er overlatt til rettens skjønn. Dette svekker dommens vekt. Imidlertid viser juridisk teori til denne dommen i forbindelse med læren om standardfradrag.<sup>47</sup> Dette er et moment som styrker dommens vekt. Det er imidlertid vanskelig å avgi en konklusjon på spørsmålet, hvis denne kun er basert på uttalelser fra en tingrettsdom. Løsningen på spørsmålet må derfor bero på en tolking av etterfølgende rettspraksis.

---

<sup>47</sup> Se Rognlien: Avhendingslova s.112 og Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.329

I en dom fra Frostating lagmannsrett av 1998, krevde kjøperen prinsipalt heving og subsidiært prisavslag, for mangler ved en bolig. Flertallet kom til at det forelå mangler i henhold til avhl. § 3-1 første ledd og § 3-9 annet punkt. Kjøper hadde krav på prisavslag satt til utbedringskostnadene. ”Flertallet finner at ved å sette prisavslaget for disse mangler til kr 250.000 - som inkluderer mva - vil kjøper ha rimelig mulighet til å få utbedret de sentrale skadene, samtidig som det da tas hensyn til standardforbedringen om man foretar fullstendig utbedring i samsvar med selgers krav.”<sup>48</sup> Også i denne dommen foretar retten et fradrag for høyere standard ved utbedring av mangler. I likhet med RG 1995 s. 143, taler denne lagmannsrettsdommen for at det skal innfortolkes et standardfradrag i regelen om prisavslag etter annet ledd.

Videre kan det vises til den tidligere omtalte Takterrassedommen, hvor Høyesterett tiltrådte lagmannsrettens premisser for prisavslaget. Prisavslaget ble beregnet til utbedringskostnadene med fradrag for standardheving. Uttalelsen vedrørende kjøpers fradrag for berikelse er klar og tydelig og konklusjonen i dommen er enstemmig. Takterrassedommen får stor betydning for vårt konkrete spørsmål. Vi ser således at prinsippet fra RG 1995 s. 143 er etterfulgt i nyere rettspraksis, og senere stadfestet av Høyesterett. Dette er et tungtveiende argument for at det skal innfortolkes et prinsipp om standardfradrag ved beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd.

Et annet eksempel av interesse, er en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2004. Her var spørsmålet om kjøper hadde krav på prisavslag og/eller erstatning for mangler på et baderom fra 1985. Ved salget ble det opplyst at det var lagt membran under baderomsgulvet. Det viste seg senere at det ikke var lagt membran, og selger ble holdt ansvarlig for mangelen, jf avhl. § 3-8. Kjøperne hadde således krav på prisavslag for utbedringskostnadene. ”Lagmannsretten legger til grunn at en rehabilitering av badet vil koste ca kroner 141.000 inkludert mva., som utgjør prisavslaget. I tillegg kommer de

---

<sup>48</sup> LF-1998-519. Frostating lagmannsrett–Dom.1998-11-12

ubestridte utgiftene til utbedring av skadene utenfor badet med kroner 7.000 inkl mva. I prisavslagsbeløpet må det imidlertid foretas et standardhevningsfradrag, noe kjøperne er enige i.”<sup>49</sup>

Vi ser her at retten, i likhet med avgjørelsene over, foretar et standardfradrag. Denne dommen går imidlertid et skritt lenger når det gjelder prinsippet om fradrag for berikelse: ”Badet vil etter en totalrenovering fremstå som nytt og tilfredsstillende dagens standard. Et sentralt spørsmål ved fastsettelsen av dette fradraget er antatt levetid for våtrom.” Etter en nærmere vurdering, slo retten fast at badet etter utbedring hadde oppnådd en forlenget levetid på 50 %, og prisavslaget ble derfor halvert. I tillegg til fradrag for høyere standard, gjøres det i denne dommen også et fradrag for forlenget levetid ved beregningen av prisavslaget.

Fradrag for forlenget levetid gjøres også i en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2005. Retten uttalte følgende: ”Utvendig er dreneringen lagt om, grunnmuren er utbedret og ny grunnmurspapp er lagt. Det er anlagt nye grøntarealer og ny asfalt/belegningsstein. Det må antas at de ankende parter vedlikeholdsomkostninger i de nærmeste år vil være meget beskjedne som en følge av de arbeider som er gjort. Lagmannsretten foretar etter dette en skjønnsmessig reduksjon som følge av standardheving og forlenget levetid med kr 600.000,-.”<sup>50</sup> Den enstemmige dommen er et ytterligere argument for at det ved beregningen av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd, skal foretas et fradrag for høyere standard og for forlenget levetid.

La oss gå tilbake til det opprinnelige spørsmålet. Skal det gjøres fradrag for berikelse etter bestemmelsen om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd? Vi hadde ikke holdepunktet for en slik innfortolkning etter ordlyden og forarbeidene. Det er nå vist til flere dommer hvor retten praktiserer en berikelseslære, noe som må tillegges stor vekt. Endelig vises det til

---

<sup>49</sup> LB-2003-10061. Borgarting lagmannsrett–Dom.2004-11-01

<sup>50</sup> LB-2003-12716. Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-02-16

juridisk teori hvor det er lagt til grunn at det gjelder en lære om fradrag for høyere standard.<sup>51</sup>

Konklusjonen er at det skal gjøres fradrag i prisavslaget dersom utbedringen medfører høyere standard og/eller forlenget levetid.

### 3.5.1 Hvordan beregnes fradrag for høyere standard?

Innledningsvis kan vi stille spørsmål om hva som ligger i begrepet ”høyere standard”. Til illustrasjon vil jeg se nærmere på badroomseksempelet. Vi tenker oss at baderommet har mangler på membran i overgang mellom gulv og vegger. I tillegg er toalettet mangelfullt. Det kreves prisavslag for utbedringskostnadene. Badet utbedres med den samme type gulvfliser som tidligere er brukt. Veggflisene har imidlertid gått ut av produksjon, og kjøperen velger da noen andre fliser som er dobbelt så kostbare. I forbindelse med utbedringen, bestemmer kjøperen seg for å sette inn et nytt veggmontert toalett.

Slike utskiftninger blir ofte foretatt ved utbedring av boligens mangler. Da oppstår spørsmålet om hvor stort prisavslag som kan kreves. En viktig presisering i denne sammenheng, er at utbedringer som ikke er relatert til mangelen faller utenfor prisavslaget. Dersom kjøperen i eksempelet over bestemmer seg for å sette inn en ny og eksklusiv baderomsinnredning, vil ikke denne regnes som en del av mangelutbedringen. Slike kostnader skal holdes utenfor beregningen av prisavslaget, og medfører ikke høyere standard av badet i denne sammenheng.

Dersom baderommet i eksempelet over utbedres med de nevnte endringer, vil badet få en økt standarden i form av veggtoalettet i stedet for vanlig toalett og en dyrere type veggfliser. Tidligere har vi sett at rettspraksis foretar et fradrag for slik standardforbedring.

---

<sup>51</sup> Jf Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.329 og Rognlien: Avhendingslova s.112

I det følgende skal jeg undersøke hvordan rettspraksis har beregnet standardfradragets størrelse. Finnes det noen bestemt fremgangsmåte? Utgangspunktet er at fradraget beregnes ut fra en konkret skjønnsvurdering i den enkelte sak. Dette følger av rettspraksis.<sup>52</sup> Er denne skjønnsutøvelsen vilkårlig, eller kan vi se at retten vektlegger noen bestemte momenter?

#### 3.5.1.1 Vilkår om verdiøkning?

I en lagmannsrettsdom fra 1997, ble kjøper tilkjent prisavslag med fradrag for høyere standard. Retten uttalte at ”Fradraget på grunn av verdiøkningen for ankemotparten fastsettes skjønnsmessig til kr 34000,-.”<sup>53</sup> Her ser vi at retten enstemmig har vektlagt verdiøkning på eiendommen, og at dette er et sentralt moment i skjønnsutøvelsen. Det kan stilles spørsmål om fradrag for høyere standard etter utbedring er betinget av en verdiøkning?

En dom fra Borgarting lagmannsrett av 2000 er av interesse for spørsmålet. Her uttalte retten følgende om beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12: ”Etter annet ledd skal det [prisavslaget] fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, med mindre noe annet blir godtgjort. Bestemmelsene praktiseres slik at det gjøres fradrag i utbedringskostnadene når utbedringen medfører en standard- og verdiheving på eiendommen i forhold til om mangelen ikke hadde foreligget.”<sup>54</sup> Dommen er tydelig og enstemmig avsagt.

Det kan etter rettspraksis legges til grunn at verdiøkning i utgangspunktet er en forutsetning for standardfradrag. En slik forutsetning sammenfaller også godt med hensynet bak berikelseslæren. Berikelse er enklest å konstatere for de tilfeller hvor den kan måles i

---

<sup>52</sup> Se LG-1996-2029. Gulating lagmannsrett–Dom.1998-01-23, LA-2000-254. Agder lagmannsrett–Dom.2000-09-15, LA-2000-672. Agder lagmannsrett–Dom.2001-02-16 og LB-2003-86. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-11-17

<sup>53</sup> LA-1997-235. Agder lagmannsrett–Dom.1997-12-23

<sup>54</sup> LB-1999-1257. Borgarting lagmannsrett–Dom.2000-04-14



kroner og øre.<sup>55</sup> Et krav om verdiøkning vil også lette bevisføringen i den enkelte sak. Vi kan da oppsummere med at både rettspraksis og tungtveiende hensyn taler for at det er skal gjelde et vilkår om verdiøkning dersom det skal foretas et standardfradrag.

Stor verdiøkning taler for et større standardfradrag. Lite eller ingen verdiøkning blir da et moment for lite eller ingen fradrag for høyere standard. Vi kan i denne sammenheng stille spørsmål om det finnes en nedre grense for når verdiøkningen kan bli et moment i vurderingen?

I en lagmannsrettsdom fra 1999 ble det konstatert mangelfull drenering i et avgrenset område rundt huset. Retten uttalte blant annet følgende om beregning av prisavslaget: ”Det knytter seg selvsagt usikkerhet til utgiftene ved en begrenset reparasjon av dreneringen og lagmannsretten fastsetter beløpet skjønnsmessig til kr 40000,-. Samtidig vil en slik reparasjon føre til en viss standardheving av dreneringen, ut over hva kjøper med rimelighet kunne forvente ved kjøpet. Dette er hensyntatt ved vurderingen.”<sup>56</sup>

Tilsvarende moment ble vektlagt i en dom fra Frostating lagmannsrett. Retten uttalte her at ”Det må likevel gjøres skjønnsmessig fradrag hvis reparasjonen medfører en forbedret standard i forhold til hva kjøper kunne forvente etter kontrakten.”<sup>57</sup>

Av disse to dommene ser vi at standardfradraget vurderes opp mot kjøpers forventning eller rimelige forventning ved kjøpet. Denne tankegangen svarer til hensynet bak lovgivningen om sikring av balansen mellom partene. Vi har således grunnlag i rettspraksis og reelle hensyn til å hevde at kjøpers forventning på kontraktstidspunktet er av betydning for beregningen av standardfradraget. Dette medfører at det kun er verdiøkning utover kjøpers rimelige forventning som skal tas med i vurderingen om standardfradrag.

---

<sup>55</sup> Se imidlertid LB-1999-2230. Borgarting lagmannsrett–Dom.2000-06-29. Her ble et redusert vedlikeholdsbehov, som følger en ny type mur, ansett som en verdiøkning.

<sup>56</sup> LF-1999-00062. Frostating lagmannsrett–Dom.1999-06-02

<sup>57</sup> LF-1997-1036. Frostating lagmannsrett–Dom.1998-05-15

Konklusjonen er at verdiøkning etter utbedring av mangelen er et vilkår for at det skal kunne gjøres fradrag for høyere standard. Det er verdiøkningen utover kjøpers rimelige forventning på kontraktstidspunktet som skal medregnes i standardfradraget.

#### 3.5.1.2 Forskriftskrav

I dag gjelder det mange krav til hvordan eiendommen skal bygges. Disse følger av ufravikelige forskrifter på området. Hva skjer dersom badet i den solgte leiligheten ikke var bygget etter de da gjeldende forskrifter på området? Problemstillingen blir da om det skal gjøres fradrag for høyere standard på eiendommen i de tilfeller der utbedring må gjøres på en bestemt måte?

I baderomseksemplet, kan det tenkes at avhl. § 3-2 annet ledd kommer til anvendelse. Regelen gjelder for tilfeller der eiendommen ikke samsvarer med de offentligrettslige krav som forelå på avtaletidspunktet. Utbedring av slike mangler, vil vanligvis medføre en høyere standard på eiendommen. Her må imidlertid den riktige løsningen være at prisavslaget skal svare til de nødvendige kostnader, selv om utbedringen fører til at eiendommen får en høyere standard enn hva kjøper hadde rimelig grunn til å forvente.

Krav til hvordan eiendommen skal bygges endrer seg over tid. Hva skjer når de offentligrettslige krav som gjaldt på eiendommens byggetidspunkt er forskjellige fra de som gjelder på utbedringstidspunktet?

Dersom badet i eksempelet over er bygget etter forskriftskravene som gjaldt i 1986, vil man ved utbedringen måtte ta hensyn til de nye forskriftene som gjaldt fra 1987. En mangelfull membran i baderomsgulvet, må da utbedres på en slik måte at membranen trekkes opp langs vegg, jf forskriftene av 1987. Dette fører til høyere utbedringskostnader, og ikke minst vil badet oppnå en høyere standard enn hva kjøper med rimelighet kunne forvente på kontraktstidspunktet. Hvem av partene er nærmest til å bære risikoen for de uforutsette utbedringskostnadene slike tilfeller?

Et lignende spørsmål var oppe til behandling i Agder lagmannsrett i 1998. Et av spørsmålene i denne sak, var beregning av prisavslag for manglende fall mot sluk i baderomsgulvet: ”Lagmannsretten legger til grunn at det i 1984 var tilstrekkelig til å oppfylle byggeforskriftene at badegulvet var i horisontalt plan. Rettingsansvaret kan ikke gå lenger enn dette og den skjønnsmessige vurdering av kostnadene må ha det som utgangspunkt. Det legges til grunn at mangelen kan utbedres ved å senke gulvet i deler av rommet slik at det oppstår et lokalt fall mot sluk.”<sup>58</sup>

I denne sak måtte selger dekke kostnadene ved å sette badegulvet i den stand som forskriftene i 1984 krevde, og det innebar at gulvet minst måtte være i plan. Kostnader for å oppnå fall mot sluk, som krevdes etter de nye forskriftene, måtte kjøper selv stå for. Denne dommen blir et argument for at kjøper må bære risikoen for at forskriftene har endret seg på utbedringstidspunktet. Dersom utbedringen gir eiendommen høyere standard, og dette er en følge av endrede forskrifter, har vi således rettspraksis som tilsier at dette kan tas med i beregningen av standardfradraget.

I en annen dom fra lagmannsretten av 1999, som kanskje er enda mer treffende i forhold til baderomseksempelet, var et av temaene hvorvidt byretten hadde foretatt en riktig beregning av prisavslagets størrelse. Lagmannsretten uttalte følgende: ”Kjøperne har selv gjort skjønnsmessige fradrag for utgifter som ikke kan anses som utbedring av manglene. I tillegg har byretten foretatt en skjønnsmessig reduksjon av prisavslagskravet for standardhevning. Det må bero på en misforståelse når byretten har lagt til grunn at badegulvet ved salget var uten membran. Derimot var ikke membranen tidligere ført oppover veggene, heller ikke i dusjonen, noe som er et krav etter de nå gjeldende byggeforskrifter. Lagmannsretten er enig med byretten i at det innebærer en standardhevning når badet ved utbedringen fikk membran på veggene i dusjonen i henhold til de nye forskriftene av 1997.”<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> LA-1997-1626. Agder lagmannsrett–Dom.1998-05-25

<sup>59</sup> LB-1999-2230. Borgarting lagmannsrett–Dom.2000-06-29

Denne uttalelsen støtter opp om begrunnelsen i dommen fra Agder lagmannsrett.

Tilsvarende begrunnelse ble også avgjørende for konklusjonen i en baderomssak fra Agder lagmannsrett i 2000.<sup>60</sup> Vi har således holdepunkter i tre dommer fra lagmannsretten som taler for at kjøper må bære risikoen for økte utbedringskostnader ved at forskriftene endres. Rettspraksis blir her avgjørende for konklusjonen.

Konklusjonen er at økt standard, som følge av utbedring i henhold til nye forskrifter, er et moment av betydning for skjønnsutøvelsen ved beregningen av standardfradragets størrelse.

#### 3.5.1.3 Sikring mot fremtidig skade

Tilbake til dommen fra Borgarting lagmannsrett av 1999. Selv om lagmannsretten var enig med byretten i at badet hadde fått en standardheving som følge av nye forskriftskrav, ble resultatet imidlertid at retten ikke gjorde fradrag for høyere standard. Retten uttalte videre: ”På den annen side finner lagmannsretten at dette [å legge membran på veggene] var nødvendig for å sikre mot nye lekkasjer, idet en løsning begrenset til legging av ny gulvmembran med avslutning bak sokkelflis ville ha medført risiko for vanninntrengning bak den nye membranen i overgangen bak sokkelflisen. På denne bakgrunn kan ikke de ankende parter høres med at det skal gjøres større fradrag for utgiftene vedrørende veggene i badet enn de 15.000 kroner byretten har fastsatt.”<sup>61</sup>

Vi ser her at et ytterligere moment blir vektlagt i skjønnsvurderingen av standardfradraget, nemlig hensynet til sikring mot fremtidig skade. At retten legger vekt på dette hensynet, kan også begrunnes ut fra det som tidligere er behandlet under punkt 3.3.3. Her konkluderte jeg med at utgifter til sikring av fremtidig skade faller inn under utbedringskostnadene, og at slike utgifter tilhører selve prisavslaget.

---

<sup>60</sup> LA-2000-672. Agder lagmannsrett–Dom.2001-02-16

<sup>61</sup> LB-1999-2230. Borgarting lagmannsrett–Dom.2000-06-29

Et annet eksempel fra rettspraksis som støtter opp om denne argumentasjonen, er en lagmannsrettsdom fra 2005. Denne saken gjaldt også mangler ved fast eiendom og beregning av prisavslag. Retten uttalte følgende: ”Det er opplyst at det er lagt parkett i underetasjen i stedet for de opprinnelige teppegulvene. Dette er en standardhevning, men på bakgrunn av opplysning om at denne løsningen ble valgt fordi strømmen må være på året rundt for å hindre soppvekst i gulvet, gjør lagmannsretten ikke noe fradrag for dette.”<sup>62</sup>

En oppsummering viser at utgangspunktet etter rettspraksis, er at kjøper bærer risikoen for at utbedringen må gjøres på en bestemt måte som følge av endrede forskrifter. Det må således gjøres et fradrag i prisavslaget for disse tilfellene, dersom utbedringen har resultert i høyere standard. Dette utgangspunktet modifiseres i de saker hvor den økte standarden er nødvendig for sikring mot fremtidig skade.

Konklusjonen er at sikring mot fremtidig skade er et moment av betydning for skjønnsutøvelsen i saker hvor standarden har blitt høyere som følger av utbedring i henhold til nye forskrifter.

#### 3.5.1.4 Standardkompromiss

Utbedringsarbeidene blir ofte svært omfattende og kompliserte. Dette gjelder særlig i saker hvor utbedringen skal sørge for at eiendommen tilfredsstiller offentligrettslige krav. Noen ganger opplever kjøper at utbedringen går på bekostning av andre deler av eiendommen. Selv om standarden heves for det utbedrede forhold, må kanskje standarden reduseres tilsvarende på andre områder. Kjøper må da inngå et standardkompromiss. Hvilken betydning får dette for beregningen av standardfradraget? Er dette et forhold som kan tillegges vekt?

---

<sup>62</sup> LB-2003-12716. Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-02-16

Dette spørsmålet har vært oppe til behandling i en dom fra Gulating lagmannsrett av 2005. Saken gjaldt krav om prisavslag og spørsmål om fradrag for høyere standard. Etter en gjennomgang av hva som utgjorde en standardforbedring, uttalte flertallet følgende: ”Utbedringsarbeida har imidlertid også resultert i at standarden, på ein del område er gått ned, t.d. ved at isoleringa er dårlegare, noko som både har gjeve varmetap og dårlegare lydisolasjon. Med utgangspunkt i dei fakturerte arbeida til Actum på kr 313.980,- pr. seksjon, finn flertalet i lagmannsretten at dei naudsynte utbedringsskostnadene kan setjast til kr 265.000,-. Det er då gjort eit skjønsmessig frådrag for standardheving med kr 48.980,-.”<sup>63</sup>

Av sitatet over, ser vi at flertallet vektlegger det moment at standarden har blitt redusert på andre områder av eiendommen i forbindelse med utbedring av mangelen. En annen måte å se dette på, er at kjøper totalt sett ikke oppnår en like stor standard på eiendommen dersom denne reduseres på andre områder. Hensynet bak prisavslagsreglene, om gjenopprettelse av balanse mellom ytelsene, må også tillegges vekt i løsningen av denne problemstillingen.

Konklusjonen er at det kan tas hensyn til eventuell reduksjon av standard på andre deler av eiendommen, dersom dette er nødvendig for utbedring av mangelen.

#### 3.5.1.5 Høyere standard enn avtalt, uavhengig av utbedring

Vi har nå sett at det kan tas hensyn til eventuell reduksjon av standard på andre deler av eiendommen, dersom dette er nødvendig for utbedring av mangelen. Vi har tidligere konkludert med at fradrag kan gjøres der eiendommen oppnår en høyere standard etter utbedring, enn hva kjøper med rimelighet kunne forvente på kontraktstidspunktet. Kan det tenkes at kjøper også må godta en reduksjon i prisavslaget fordi eiendommen har en høyere standard enn avtalt, uavhengig av utbedringen?

---

<sup>63</sup> LG-2003-4147. Gulating lagmannsrett–Dom.2005-01-10

Spørsmålet var et av temaene i RG 1996 s. 890. Saken gjaldt krav om prisavslag og erstatning på grunn av mangler ved fast eiendom. Eiendommen ble solgt med "...varmekabler i alle gulv unntatt på toalettet". I kjøpekontraktens punkt 8, ble det anmerket at soverommets varmekabler var defekte. Etter overtakelse viste det seg at det manglet varmekabler i hall og på kjøkken. Dette utgjorde i følge retten en mangel som berettiget kjøper et krav på prisavslag. Retten uttalte deretter: "Saksøkte har anført at saksøkerne hadde akseptert at varmekablene i det ene soverommet var defekte, jf. tilføyselsen til avtalens punkt 8 (sitert ovenfor). Det viste seg at disse varmekabler var i orden. Saksøkerne har derfor fått mer enn de forventet, og dette må få betydning for en eventuell utmåling av prisavslaget. Retten finner at denne anførsel bør vinne frem. Kravet reduseres skjønnsmessig med kr. 10.000,- som det må antas at saksøkerne har spart ved at de ikke behøver å legge nye varmekabler i det ene soverom."

Retten har altså i denne dommen lagt vekt på et hensyn, som etter mitt skjønn, ligger utenfor berikelsesgrunnsetningens kjerneområde. Det kan stilles spørsmål til hvorfor retten har vektlagt dette hensynet i sin skjønnsvurdering. Vi har tidligere sett at retten har stor frihet i forhold til hvilke momenter som kan vektlegges. Imidlertid må det gjelde visse skranker. Etter min vurdering, har retten i dette tilfellet anvendt skjønnnet uriktig. Prisavslaget har til formål å gjenopprette balansen mellom partene fra kontraktstidspunktet, og da er det de avtalte ytelsene som er av interesse. Det må være uavhengig av om kjøper har gjort en god eller dårlig handel. Et forbehold i kontrakten om at en ytelse er svekket, skal beskytte selger for innsigelser fra kjøper. Da er det nærliggende at selger også har risikoen for uriktig forbehold, selv om dette skulle skje til kjøpers fordel. Etter mitt syn kan det således ikke foretas en reduksjon i prisavslaget på grunn av høyere standard, for de tilfeller der eiendommen har en høyere standard enn avtalt, når dette ikke kan relateres til utbedringen.

Dommen er også kommentert i juridisk teori: ”I RG 1996 s. 890 Drammen byrett ble det gjort et skjønnsmessig fradrag i prisavslaget for en mangel fordi eiendommen på et annet punkt var bedre enn beskrevet i salgsoppgaven. Dette kan neppe være riktig.”<sup>64</sup>

Juridisk teori og hensynet bak reglene om prisavslag taler for at dommen skal tillegges liten vekt. Endelig kan det vises til at dette er en tingrettsdom, og dens begrunnelse synes ikke å være etterfulgt av senere rettspraksis. Dommen får derfor begrenset tyngde i forhold til løsningen av spørsmålet. Vi må her falle ned på en løsning som ivaretar prisavslagets formål.

Konklusjonen er at det ikke skal foretas en reduksjon av prisavslaget for de tilfeller der eiendommen har en høyere standard enn avtalt, når dette ikke er et resultat av mangelutbedringen.

#### 3.5.1.6 Læren om skattefradrag

Et av de sentrale spørsmålene i Takterrasedommen var beregningen av prisavslag for skade på en takterrasse mv. ved kjøp av leilighet i et boligsameie. Skaden på takterrassen utgjorde en mangel som gav kjøper krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd. Etter Lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr.14 (skatteloven) § 7-13, hadde eiere av prosentlignet bolig rett til fradrag i inntekt for kostnad som skyldes ekstraordinær skade. Slikt fradrag var berettiget såfremt skatteyteren ikke fikk sine utgifter dekket i form av erstatning fra skadevolder eller forsikringsselskap. Likningskontoret avventet spørsmålet om kjøpers krav om fradrag i selvangivelsen inntil utfallet av rettssaken. Høyesterett kom til at ”...det riktige i dette tilfellet [må] være å legge til grunn at de vil få fradrag, og at prisavslaget derfor må reduseres med skattefordelen”. Høyesterettsdommen har blitt stående som et prejudikat for at prisavslaget skal reduseres med den skattefordel kjøper oppnår som følge av utbedringen.

---

<sup>64</sup> Se Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.330



Skatteloven § 7-13 ble opphevet i 2004 med virkning fra og med inntekståret 2005.<sup>65</sup>

Opphevelsen av skatteloven § 7-13, medfører at det ikke lenger skal gjøres fradrag i prisavslaget for skattefordel. Her oppstår imidlertid et problem. Vi kan tenke oss at selger er ansvarlig for mangler ved salg av bolig i 2003. Kjøper krever prisavslag for kostnadene ved utbedring i 2004. Kjøper var da berettiget fradrag for kostnad som skyldtes ekstraordinær skade. Hvordan skal prisavslaget beregnes i 2006? Skal det fortsatt gjøres fradrag for kjøpers skattefordel i 2004?

Vi må her falle tilbake på det grunnleggende hensynet bak reglene om prisavslag, som har til hensikt å gjenopprette balansen mellom partene. En løsning hvor det ikke skal gjøres fradrag i prisavslaget for skattefordelene, vil favorisere kjøper. Kjøper vil da kunne tjene på misligholdet fra den annen part. En slik fortjeneste er heller ikke i samsvar med berikelsesgrunnsetningen. Både hensynet bak prisavslagsreglene og berikelsesgrunnsetningen blir tungtveiende argument for løsningen av spørsmålet, og hensynene får avgjørende betydning for konklusjonen.

Konklusjonen er at det ved beregningen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd, fortsatt skal gjøres fradrag for kjøpers skattefordel etter skattelovens § 7-13 for de tilfeller hvor utbedringen ble foretatt før 2005.

#### 3.5.1.7 Oppsummering

Jeg har nå besvart hovedproblemstillingen om hvordan standardfradraget skal beregnes. Jeg har kommet fram til at fradraget må beregnes konkret i hvert enkelt tilfelle etter en skjønnsvurdering. Jeg har også vist til en del viktige momenter og hensyn som skal tillegges vekt i forbindelse med skjønnsutøvelsen.

---

<sup>65</sup> Se nærmere om begrunnelsen for opphevelsen av skatteloven § 7-13 i Ot.prp. nr. 1 (2004-2005) Skatte- og avgiftsopplegget 2005-lovendringer.

### 3.5.2 Hvordan beregnes fradrag for forlenget levetid?

Hvordan skal vi forstå begrepet ”forlenget levetid”? Vi tenker oss at baderommet er 15 år gammelt, og at det skal utbedres på grunn av omfattende mangler. Badet rommet må totalrenoveres for at det skal bli kontraktsmessig. For enkelhets skyld, kan vi legge til grunn at levetiden på dette badet rommet var beregnet til 35 år. Badet rommet har da ”brukt opp” 20 år av sin levetid. Totalrenoveringen vil da medføre at badet rommet får en forlenget levetid på 20 år. Det er produktets forlengede levetid, omgjort i kroner og øre, som skal komme til fradrag i beregningen av prisavslaget beregnet ut fra utbedringskostnadene. Hvordan skal denne beregningen foretas?

Det rettslige utgangspunktet for vurderingen er avtalen mellom kjøper og selger. Dersom partene har en felles forståelse av et produkts levetid, må denne legges til grunn.

I mange saker vil man imidlertid oppleve at partene har ulik forståelse av et produkts levetid. Det gjelder spesielt for de tilfeller hvor levetiden er avhengig av hvordan produktet anvendes. Dersom et badet rom brukes daglig av en familie på fem, vil dette naturligvis ha kortere levetid enn om det samme badet rommet ble brukt i helgene av en enslig person. Videre vil vedlikehold av badet rommet også kunne spille inn på levetiden.

Et eksempel fra Agder lagmannsrett av 2004 illustrerer problemstillingen. Partene var her uenige i hvor lang levetid boligens pipe kunne forventes å ha. Retten uttalte følgende: ”Rett nok var pipen så gammel at dens gjennomsnittlige forventede levetid var overskredet. På den annen side er det en kjensgjerning at mange teglsteinspiper kan være fullt brukbare i lang tid. Faktorer som hvordan pipen har vært brukt og om den har vært utsatt for fuktighet, er viktige for levetiden.” <sup>66</sup>

Oppfatningen av hvor lang levetid et produkt skal ha, vil også kunne variere etter hvem som blir spurt. Er det produsentens eller forsikringsselskapets oppfatning som skal legges

---

<sup>66</sup> LA-2003-20383. Agder lagmannsrett–Dom.2004-02-09

til grunn? Eller er det kanskje oppfatningen til folk flest? Jeg vil komme tilbake til denne problemstillingen under punkt 3.5.2.1.

Selv om det oppnås enighet om et produkts levetid, oppstår spørsmålet om hvordan et eventuelt fradrag skal beregnes. Utgangspunktet er at retten, i likhet med beregningen av standardfradrag, foretar en konkret skønnsvurdering.<sup>67</sup>

Ubedring av en mangel, vil i de aller fleste tilfeller føre til at det utbedrede produktet får lenger levetid. Levetiden kan forlenges med alt fra noen dager til mange år. Skal det gjøres fradrag for forlenget levetid i alle situasjoner, eller finnes det en nedre grense for når dette fradraget skal gjøres?

Utgangspunktet etter berikelsesgrunnsetningen, er at det skal gjøres fradrag for all forlenget levetid, så lenge dette har medført en berikelse for kjøper. Dette utgangspunktet må imidlertid ses i sammenheng med avtalen mellom partene. Det må foretas en konkret helhetsvurdering. Vi tenker oss at det blir solgt en leilighet med et fire år gammelt bad. Mellom kjøper og selger fremstår baderommet som nytt. Badet må etter overtakelse totalrenoveres på grunn av mangler. Utgangspunktet er at det skal gjøres et fradrag for forlenget levetid på fire år, jf berikelsesgrunnsetningen. Er det rimelig at kjøper i dette tilfellet selv må betale en del av utbedringskostnadene?

Et tilsvarende spørsmål ble vurdert av Borgarting lagmannsrett i en dom av 1999. Saken gjaldt krav om prisavslag etter salg av leilighet med et mangelfullt baderom. Baderommet ble rehabilitert noen år før overdragelsen til nye eiere. Selger kunne ikke bevise at rehabiliteringen var utført av fagfolk. Det ble tilbakeholdt opplysninger om lekkasjer fra baderommet. Ved utmålingen av prisavslaget var det dissens i retten. Lagmannsrettens flertall fastsatte et prisavslag som svarte til utgiftene ved full ombygning av baderommet, mens mindretallet bare ville gi et prisavslag på vel halvparten av dette beløp. Flertallet

---

<sup>67</sup> Lik begrunnelse som ved standardfradrag, se avsnitt 3.5.1

uttalte følgende: ”At badet ville vært lagt nytt på dette tidspunkt [ved kontraktsinngåelsen], slik at man kunne regne med at det ville få en levetid som var fire til fem år lenger enn det opprinnelige, kan flertallet ikke se gir grunnlag for noen reduksjon av prisavslaget. Dette vil være en normal situasjon når det må foretas mangelutbedring av forholdsvis nye installasjoner. Det er ingen opplysninger i saken som tyder på at prisen på utbedringsarbeidene innebærer noen form for standardheving. Ved vurderingen bør det etter flertallets mening også legges en viss vekt på at det er grunn til å bebreide selger for ikke å ha gitt de nødvendige opplysningene om badet.”

Mindretallet var av en annen oppfatning: ”I det foreliggende tilfelle vil full dekning av utgiftene ved en fullstendig ombygning av baderommet etter mindretallets syn tilføre leiligheten verdier som Bøhleng og Herrem ikke kunne ha noen forventning om etter å ha sett det eksisterende baderom.<sup>68</sup>

Dommen blir et argument som taler for at det ikke skal gjøres fradrag for forlenget levetid ved utbedring av forholdsvis nye installasjoner. Argumentet blir imidlertid svekket av at retten dissenterte på dette spørsmål. Spørsmålet blir da om flertallets synspunkt har støtte i etterfølgende rettspraksis?

I en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2002, var også temaet beregning av prisavslag etter utbedringskostnadene i § 4-12 annet ledd. En av manglene gjaldt en utett membran på terrassegulv som hadde forårsaket vannskader i underliggende lagerrom. Mangelen måtte utbedres ved legging av ny membran, og spørsmålet ble da om det skulle gjøres fradrag for den forlengede levetid dette medførte. Lagmannsretten uttalte følgende: ”En generell økning av levetiden kan for øvrig ikke alene være tilstrekkelig. Halvorsen kjøpte i 1997 en 9 år gammel eiendom med generelt høy standard og i en tilsvarende høy prisklasse. Han måtte da kunne forvente at terrassen ville være tett. Dersom arbeidene på terrassen var blitt utført korrekt da huset ble oppført, ville utbedringsarbeider ikke vært påregnelig før etter

---

<sup>68</sup> LB-1998-1887. Borgarting lagmannsrett–Dom.1999-10-25

lang tid. At han nå har fått en tett terrasse, gjør ikke at husets standard er blitt høyere.” Etter denne uttalelsen fant ikke retten grunn til å gjøre fradrag for forlenget levetid.<sup>69</sup>

Ut i fra rettens argumentasjon i denne dommen, ser vi at en generell økning av levetiden på det utbedrede forhold, ikke alene er tilstrekkelig til å gjøre fradrag i prisavslaget. Dommen støtter opp om flertallets argumentasjon i dommen fra 1999.<sup>70</sup>

En annen dom av interesse i forhold til fradrag for forlenget levetid, ble avsagt av Borgarting lagmannsrett i 1996. Saken gjaldt prisavslag for mangler på et boligsameies balkonger. Retten uttalte følgende: ”Det boligsameiet har krav på etter kontraktsforutsetningene, er balkonger som fra i dag har en levetid på mellom 25 og 30 år. Det må derfor gjøres fradrag for den merverdi som forlenget levetid representerer. Verdien av forlenget levetid reduseres ved at denne ligger langt frem i tid. Denne må derfor neddiskonteres.”<sup>71</sup> Også i denne dommen modifiseres utgangspunktet som følger av berikelsesgrunnsetningen om at det skal gjøres fradrag for all forlenget levetid.

Etter en gjennomgang av rettspraksis kan vi slå fast at utgangspunktet om fradrag for all forlenget levetid må modifiseres betraktelig. Et slikt restriktivt standpunkt følger også av juridisk teori, men da på et mer generelt grunnlag.<sup>72</sup> Hvor stor økning av levetiden som kreves, må imidlertid bero på et konkret skjønn med utgangspunkt i at en generell økning av levetiden ikke er tilstrekkelig til å gjøre fradrag i prisavslaget, jf rettspraksis.

Konklusjonen er at det ikke skal gjøres fradrag for en hver økning av levetiden. Beregningen må bero på en konkret skjønnsvurdering.

---

<sup>69</sup> LB-2002-3034. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-06-20

<sup>70</sup> Se også LB-1998-1887. Borgarting lagmannsrett–Dom.1999-10-25, hvor prisavslaget ikke ble avkortet fordi badet hadde fått en forlenget levetid på fire til fem år.

<sup>71</sup> LB-1995-578. Borgarting lagmannsrett–Dom.1996-12-16

<sup>72</sup> Jf Hagstrøm: Obligasjonsrett s.560

### 3.5.2.1 Levetidsbetraktninger

Over har vi sett at det i rettspraksis, i sin konkrete skjønnsvurdering, har vektlagt forskjellige hensyn ved beregningen av fradrag for forlenget levetid. Det sentrale momentet for vurderingen, er som tidligere nevnt, forventningen til hvor lang levetid et produkt skal ha. Vi har også sett at utgangspunktet for denne vurderingen er avtalen mellom partene. Dette er imidlertid problematisk, siden oppfatningen av et produkts levetid ofte vil være avhengig av hvem som blir spurt. I det inneværende avsnitt skal jeg se nærmere på ulike levetidsbetraktninger. Jeg avgrenser problemstillingen til å gjelde levetidsbetraktninger av badetrom. Levetiden for badetrom er svært omdiskutert i praksis. Avgrensingen vil også være hensiktsmessig med tanke på at problemstillingen ellers vil bli svært omfattende. Endelig kan det vises til at jeg frem til nå har illustrert mange av problemstillingen i oppgaven med badetromseksempler, og at det derfor er naturlig og fortsette med dette.

Problemstillingen blir å vurdere hvor lang levetid et bad skal ha under forutsetning av at det ikke har mangler.

Baderommets levetid er avhengig av mange forskjellige forhold. Et av disse er hvilken standard badetrommet er bygget opp etter. Hvilke forskriftskrav gjaldt på byggetidspunktet? Jeg vil i det følgende avgrense problemstillingen til å gjelde de badetrom som ble bygget etter forskriftene i 1987.<sup>73</sup> Spørsmålet blir hvor lang levetid et badetrom skal ha, når dette er forskriftsmessig bygget i 1987 eller senere.

Enkelte sakkyndige hevder at levetiden på badetrom er 10-20 år. Produktleverandører på sin side, antyder 30-50 år. Folk flest vil trolig forvente at badetrommet har en levetid på mer enn 20 år. En undersøkelse som er sendt til Norwegian Claims Link, viser at de spurte har en forventning om at badetrom har en levetid på minst 30 år.<sup>74</sup> Hvilken oppfatning skal legges til grunn? Hvordan har rettspraksis løst spørsmålet vedrørende badetroms levetid?

---

<sup>73</sup> Forskriftene fra 1987 stiller strengere krav til utførelsen av badetrommet enn tidligere forskrifter, eksempelvis krav om membran under badetromsgulv.

<sup>74</sup> Fæhn og Thon: Forbrukerjungelboka s.265

Spørsmål om baderommets levetid var et av temaene i en dom fra Eidsivating lagmannsrett av 2002. I denne saken hadde det oppstått en lekkasje i et 12 år gammelt baderomsgulv. Saksøkte anførte at badets levetid snart var utgått, og viste i den forbindelse til levetidsbetraktninger gjort av Norsk Byggforskningsinstitutt. En samlet lagmannsrett uttalte følgende om denne anførsel: ”Selv om Norsk Byggforskningsinstitutt opererer med antatt levealder på bad på 10 til 20 år, finner lagmannsretten det ikke avgjørende for saken. Slik boligen og spesielt badet fremstod, hadde selgerne ikke grunn til å regne med at badegulvet lakk eller at det snart måtte gjøres noe vesentlig med badet for at det skulle fungere tilfredsstillende.”. Etter dette la lagmannsretten til grunn at utbedringskostnadene ville beløpe seg til kr. 100.000,-. Det ble deretter foretatt et standardfradrag på 40 %. <sup>75</sup>

Av denne dommen ser vi at retten ikke tok hensyn til Norsk Byggforskningsinstitutts levetidsbetraktninger. En grunn til dette kan være at deres beregninger er svært tekniske. Norsk Byggforskningsinstitutt opererer med forskjellig levetid på baderommets enkelte komponenter. Det vil si at fliser har en annen levetid enn membran osv. Det kan vanskelig tenkes at folk flest vurderer baderoms komponenter hver for seg, når de skal anta baderommets levetid. En dom fra Borgarting lagmannsrett av 2003 støtter opp om dette.

”Et sentralt spørsmål ved fastsettelsen av dette fradraget er antatt levetid for våtrom. Det er fremlagt en levetidstabell for våtrom utarbeidet av Byggforsk til undervisnings- og etterutdanningsbruk. Av denne skjematiske tabellen fremgår det at generell levetid for våtrom er satt til 5-30 år. For fliser på vegger i våtrom er tidsangivelsen 10-20 år, og samme levetid er satt for fliser i påstøp på gulv. Lagmannsretten legger til grunn at denne oversiktstabellen ikke entydig sier noe avgjørende om levetiden for et bad. Retten antar at et bad kan ha vesentlig lengre levetid enn angitt i de generelle tidsangivelser såfremt badet opprinnelig var bygget konstruksjonsmessig riktig.” <sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> LE-2001-656. Eidsivating lagmannsrett–Dom.2002-02-01. Dommen ble anket til Høyesterett, se Rt.2002 s.1425. Spørsmålet var her vesentlighetskravet i § 3-9 knyttet til mangler ved drenering av boligen.

<sup>76</sup> LB-2003-10061. Borgarting lagmannsrett–Dom.2004-11-01

Kjøper ble i dommen over tilkjent prisavslag med utgangspunkt i utbedringskostnadene. Det ble foretatt et skjønnsmessig fradrag på 50 %, siden baderommet var fra 1985.

En nyere dom fra Borgarting lagmannsrett av 2005, er også av interesse. I denne sak hadde badet blitt renovert for litt under kr. 70.000,- før salget. Det var blant annet lagt flis på flis og mellomliggende avretting av membran. Til badets levetid uttalte retten følgende:

”Bad, som er bygget i samsvar med gjeldende byggeforskrifter og god håndverksmessig standard - også slik forskriftene var ved opprinnelig renovering i 1990/91 - vil normalt ha en levetid i området 30 - 50 år.” Når det gjaldt spørsmålet om fradrag for forlenget levetid, uttalte retten følgende: ”Lagmannsretten bemerker likevel at den beskrevne utbedring foretatt ca 13 år etter opprinnelig totalrenovering av badet, må antas å ha medført en viss forlenget levetid. Forlengelsen må likevel antas å være relativt marginal i forhold til de forventninger om badets levetid som Tjervåg kunne ha ved overtakelsen av leiligheten i 1991. Dette kan ikke gi grunnlag for en reduksjon av prisavslaget ut over det tingretten har fastsatt.”<sup>77</sup>

Etter gjennomgangen av rettspraksis over, kan vi oppsummere følgende. Det avgjørende i vurderingen av baderommets levetid, er ikke tekniske utmålinger gjort av Norsk Byggforskningsinstitutt. Baderom kan ha en vesentlig lenger levetid enn 20 år, og et forskriftsmessig utført bad vil normalt ha levetid i området 30-50 år. Det er oppfatningen til folk flest som skal legges til grunn.

Konklusjonen er at et baderom uten mangler fra 1987 eller senere, skal ha en levetid i området 30-50 år.

---

<sup>77</sup> LB-2003-15640. Borgarting lagmannsrett–Dom.2005-04-08



### 3.6 Prinsippet om tapsbegrensningsplikt

Etter alminnelige ulovfestende erstatningsrettslige prinsipper, har skadelidte plikt til å fjerne eller minske risikoen for skade, og etter beste evne begrense skaden hvis den inntreffer.<sup>78</sup> I et avtaleforhold har i utgangspunktet hver av partene plikt til å begrense tapet ved kontraktsbrudd fra den andre parts side. Den som forsømmer sin tapsbegrensningsplikt, må bære en del av tapet selv. Se eksempelvis kjl. § 70 og hvtjl. § 30 annet ledd.<sup>79</sup> I praksis skjer det et fradrag i erstatningen eller prisavslaget når tapsbegrensningsplikten er forsømt.

Spørsmålet om tapsbegrensningsplikt kan illustreres gjennom baderomseksempelet. Kjøperen av leiligheten med det mangelfulle badet, oppdager at baderomsgulvet ikke er tett. På grunn av en mangelfull membran, drypper vann ned ved siden av sluket. Vannet blir liggende og trekke inn i trekonstruksjonen under badet. Dersom kjøper er klar over dette problemet, blir spørsmålet om han er forpliktet til å begrense tapet ved eksempelvis en utbedring av skaden?

Kjøpers tapsbegrensningsplikt i avhendingssaker er lovfestet i avhl. § 7-2 første ledd. Etter denne bestemmelsen må kjøper selv bære sin del av tapet dersom han forsømmer sin plikt til å avgrense dette gjennom rimelige tiltak. Tapsbegrensningsplikten etter § 7-2 gjelder bare for erstatning, jf overskriften i kapittel 7. Problemstillingen blir om det også gjelder en begrensningsplikt for tap som kreves dekket etter reglene om prisavslag, jf avhl. § 4-12?

Det følger ingen plikt til å begrense tap etter en naturlig forståelse av ordlyden i avhl. § 4-12. Heller ikke i forarbeidene til avhendingsloven har det blitt tatt stilling til tapsbegrensningspliktens forhold til prisavslag. Det kan således argumenteres for at lovgiver har gjort et bevisst skille mellom prisavslag og erstatning på dette området.

---

<sup>78</sup> Se også Hagstrøm: Obligasjonsrett s.561 f.

<sup>79</sup> Jon Gisle: Jusleksikon s.256

Preventive hensyn står sterkt bak prinsippet tapsbegrensningsplikt ved erstatning. Videre kan vi si at det er liten grunn til at selger skal dekke det tap kjøper kunne ha avverget. Disse hensynene er like aktuelle i forhold til regelen om prisavslag. Vi har således tungtveiende hensyn til støtte for at kjøpers tapsbegrensningsplikt skal tas med i beregningen av prisavslag.

I en sak fra Borgarting lagmannsrett av 2000, tok retten stilling til kjøpers tapsbegrensningsplikt ved beregningen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd. Selger var ansvarlig for mangler på fellesareal i et boligsameie. Kjøper valgte å selv stå for utbedring av manglene, selv om utbedring i regi av sameiet var rimeligere. Prisavslaget ble fastsatt etter kostnadene for utbedring i regi av sameiet.<sup>80</sup> Dommen blir et ytterligere argument for at det gjelder en begrensningsplikt for tap som kreves dekket som prisavslag.

Det riktige i denne problemstillingen, må være å falle tilbake på alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper om tapsbegrensningsplikt. Som vi har sett, har en slik løsning også støtte i hensynene bak prinsippet, samt rettspraksis. Det kan i forlengelsen av dette spørres hvor omfattende kjøpers plikt til å begrense tapet skal være. I lovgivningen, da for de erstatningsrettslige tilfeller, er kjøpers plikt begrenset til ”rimelige tiltak”.<sup>81</sup>

Etter de alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper har kjøpers innsats vært avhengig av hvor stor den økonomiske og faktiske vinning må antas å bli, samt av hvor sannsynlig det er at innsatsen vil føre frem.<sup>82</sup> Dette innsatskravet samsvarer med det som følger av erstatningsrettslig lovgivning. Slik jeg ser det, har vi ikke noen hensyn som skulle tilsi et annet innsatskrav enn det som følger av tapsbegrensningsplikten for erstatningstilfellene og obligasjonsrettslige prinsipper. Det må således legges til grunn at kjøper plikter å begrense tapet med rimelige tiltak.

---

<sup>80</sup> LB-2000-2507. Borgarting lagmannsrett–Dom.2002-04-25

<sup>81</sup> Se avhl. § 7-2 første ledd og kjl. § 70 første ledd. Se også Hagstrøm: Obligasjonsrett s.562

<sup>82</sup> Løken: Mangler ved eiendomssalg s.129

Konklusjonen er at det skal innfortolkes en tapsbegrensningsplikt etter avhl. § 4-12, som medfører at kjøper skal begrense tapet gjennom rimelig tiltak.

### 3.7 Skranker for prisavslagets størrelse?

Jeg har tidligere behandlet denne problemstillingen i forhold til avhl. § 4-12 første ledd under punkt 2.5. Konklusjonen var der at det ikke kunne settes en øvre skranke for prisavslaget. Heller ikke ved prisavslag etter annet ledd finner vi noen løsning på spørsmålet i ordlyden eller forarbeidene. Når det gjelder prisavslag for utbedringskostnadene, kan det imidlertid tenkes at prisavslaget til og med kan overstige kjøpesummen. Problemstillingen er imidlertid av teoretisk interesse, da et slikt resultat neppe vil bli aktuelt i praksis.

Vi kan allikevel tenke oss det tilfelle at en bolig har så omfattende mangler, at hele huset må rives og bygges opp på nytt. Kostnadene ved å rive et hus og planere tomt vil fort kunne overstige kjøpesummen av huset. I praksis vil løsningen trolig bli at kjøpet heves, men det kunne jo tenkes at kjøper ønsket oppfyllelse av kontrakten. Da vil et prisavslag kunne overstige kjøpesummen.

Det som taler i mot en slik løsning, er berikelsesgrunnsetningen og den naturlige forståelsen av begrepet "prisavslag". Det blir jo ikke lenger snakk om et avslag i prisen. Så vidt meg bekjent, finnes ikke rettspraksis som tar stilling til problemstillingen, og det blir derfor vanskelig å komme til noen begrunnet konklusjon på spørsmålet. Slik jeg ser det, vil det ikke være noe i veien for at prisavslaget overstiger kjøpesummen. Forutsetningen må i så tilfelle være det gjøres fradrag for eventuell berikelse, og at prisavslag etter første ledd ikke lar seg gjennomføre. Løsningen på spørsmålet må her bli den samme som under punkt 2.5, men med den modifikasjon at prisavslaget også kan tenkes å overstige kjøpesummen.

Konklusjonen er at det ikke gjelder noen øvre skranke for prisavslagets størrelse etter avhl. § 4-12 annet ledd.

## 4 Forholdet mellom avhl. § 4-12, 1. og 2. ledd

### 4.1 Innledning

Lovens formelle utgangspunkt er forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Beregning av prisavslag skal imidlertid fastsettes til utbedringskostnadene med mindre ”noko anna vert godtgjort”, jf annet ledd. Hovedregelen for prisavslag følger dermed av annet ledd.<sup>83</sup>

### 4.2 Hva ligger i ”noko anna vert godtgjort”?

En naturlig forståelse av ordlyden, vil være at det kreves en begrunnelse for at prisavslaget ikke skal beregnes etter annet ledd. Det er således ikke valgfrihet mellom de to alternativene. Forholdet mellom første og annet ledd, har lenge vært gjenstand for usikkerhet og forskjellige tolkninger. Spørsmålet har i den senere tid blitt atskillig mer avklart.

Problemstillingen angående forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd stod sentralt i den tidligere omtalte Pelsdyrhalldommen fra 2000. Kjøper hadde her betalt kr. 500.000,- for en eiendom som hadde mangler på noen tilhørende pelsdyrhaller. Utbedringskostnadene var beregnet til kr. 180.000,-. I tingretten og lagmannsretten ble prisavslaget fastsatt til utbedringskostnadene i annet ledd, da eiendommens objektive verdi etter første ledd ikke lot seg beregne.

I Høyesterett, la flertallet på tre dommere til grunn at manglene berettiget et prisavslag på kr. 75.000,-, jf første ledd. Om forholdet mellom første og annet ledd, uttalte flertallet på

---

<sup>83</sup> Se Pelsdyrhalldommen s.209

s. 206 følgende: ”Regelen om at prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene, skal etter sin ordlyd anvendes med mindre «noko anna» blir «godtgjort». Slik uttrykket godtgjort er brukt her - og på bakgrunn av komiteens merknader - finner jeg det ikke tvilsomt at det ligger noe mer i dette enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Det må så reises spørsmål om hva som skal godtgjøres - hva ligger i «noko anna»? Som jeg skal komme tilbake til, er en eiendoms markedsverdi avhengig av mange forhold. Dersom kravet i § 4-12 annet ledd om at noe annet blir godtgjort, i praksis skal kunne gi muligheter for anvendelse av første ledd, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring.”

Det fremgår av sitatet over at det ved vurderingen av om prisavslag etter første ledd vil gi et lavere beløp enn etter annet ledd, kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for at det skal være ”godtgjort”. Etter noen svært skjønnsmessige uttalelser fra eiendomsmeglere, kom førstvoterende til at reduksjonen av eiendommens objektive verdi i mangelfull stand i hvert fall ikke kunne overstige kr. 100.000,-.<sup>84</sup> Deretter ble prisavslaget skjønnsmessig fastsatt til kr. 75.000,-. Vi har dermed holdepunkter for at fastsettelsen av eiendommens objektive verdi også kan være ”godtgjort”, selv om dette er gjort på et utpreget skjønnsmessig grunnlag.

Førstvoterende uttalte videre på s. 207 at: ”Jeg finner det følgelig godtgjort at et forholdsmessig prisavslag i dette tilfellet vil utgjøre et klart lavere beløp enn utbedringskostnadene.” Av dette sitatet, kan det se ut som at det må stilles et vilkår om at det skjønnsmessige prisavslaget etter første ledd må utgjøre et klart lavere beløp enn utbedringskostnadene etter annet ledd. En slik forståelse er også lagt til grunn i juridisk teori.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> ibid. s.207 f.

<sup>85</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.327

Mindretallet på to dommere kom til at prisavslaget måtte beregnes etter utbedringskostnadene, jf annet ledd. Annenvoterende var, på vegne av mindretallet, enig i flertallets syn på det generelle beviskrav i annet ledd.

Når det gjaldt førstvoterendes utgangspunkt, om at dersom det med rimelig sikkerhet kan fastslås at utbedringskostnadene ikke tilsvarer den forholdsmessige verdireduksjon, så skal første ledd anvendes, var imidlertid mindretallet av en annen oppfatning. Annenvoterende uttalte følgende på s. 209: ”For at første ledd skal få anvendelse, er det etter min mening ikke tilstrekkelig å konstatere at utgiftene ved en utbedring vil avvike fra en endring i markedsverdien. Det må også ut fra objektive kriterier med rimelig sikkerhet kunne fastslås hvor stor den forholdsmessige prisreduksjon er.”

I senere tid, har Pelsdyrhalldommens uttalelser om forholdet mellom bestemmelsene festnet seg i rettspraksis. For eksempel kan det vises til en dom fra Borgarting lagmannsrett av 2003, hvor retten uttalte følgende om forholdet mellom første og annet ledd: ”Bestemmelsen må forstås slik at prisavslaget settes lik de anslåtte reparasjonskostnader med mindre det foreligger rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i henholdsvis mangelfull og kontraktsmessig stand. Forholdsmessig avslag skal utmåles når reduksjonen i markedsverdi klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring, jf Rt-2000-199.”<sup>86</sup>

Konklusjonen etter rettspraksis er at forholdsmessig prisavslag etter første ledd i alle fall skal anvendes der dette gir et beløp som er klart lavere enn utbedringskostnadene, og det er det tilstrekkelig at dette beløp utgjør en forskjell av en viss størrelse, jf flertallets premisser i Pelsdyrhalldommen. Videre kan vi ut fra dommen konkludere med at annet ledd kommer til anvendelse for alle tilfeller der utbedringskostnadene er lavest.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> LB-2002-1139. Borgarting lagmannsrett–Dom.2003-01-20. Se også LG-2000-260. Gulating lagmannsrett–Dom.2001-03-16

<sup>87</sup> Jf ibid. s.326

### 4.3 Sensur for urimelige prisavslag

I oppgavens punkt 3.4, stilte jeg spørsmålet om det finnes noen sensur for urimelige prisavslag. Jeg viste til et eksempel hvor utbedringskostnadene ble urimelig høye sett opp mot mangelens betydning for kjøper.

Det kan i enkelte tilfeller tenkes at prisavslag beregnet etter første ledd vil medføre et rimeligere resultat enn om prisavslaget ble beregnet etter annet ledd. I Pelsdyrhalldommen har vi holdepunkt for at prisavslag kan fastsettes etter første ledd, selv om eiendommens verdi fastsettes på et mer skjønnsmessig grunnlag. En naturlig forståelse av Pelsdyrhalldommen, er at det etter første ledd kan anvendes et bredere skjønn i de saker hvor prisavslaget etter annet ledd ville ha medført et svært urimelig resultat for selger. En slik forståelse av forholdet mellom første og annet ledd synes også å følge av underrettspraksis.<sup>88</sup> Vi har således holdepunkt i rettspraksis for at det til en viss grad kan foretas sensur av urimelig høye prisavslag ved å fastsette prisavslaget skjønnsmessig etter første ledd.

Under punkt 3.4 ble håndverkertjenestelovens § 25 annet ledd og hensynet til harmoni mellom kontraktslovgivningen et argument for at det skulle innfortolkes en urimelighetssensur i avhl. § 4-12. Rettspraksis gir også holdepunkt for en urimelighetssensur gjennom anvendelse av avhl. § 4-12 første ledd, der prisavslaget etter annet ledd vil fremstå som urimelig høyt.

Konklusjonen er at avhl. § 4-12 første ledd til en viss grad kan anvendes for de tilfeller der prisavslaget etter annet ledd vil fremstå som svært urimelig sett i forhold til mangelens betydning for kjøper.

---

<sup>88</sup> Se LB-1998-1887. Borgarting lagmannsrett–Dom.1999-10-25. Mindretallet synes her å argumentere ut fra en slik tankegang. Se også LF-1997-1036. Frostating lagmannsrett–Dom.1998-05-15

Jeg skal under neste punkt se nærmere på beregningen av prisavslag ved arealsvikt. Arealsvikt er en type mangel hvor prisavslag beregnet etter annet ledd, som regel vil bli urimelig stort sett opp mot mangelens betydning for kjøper. Utbedring av arealsvikt vil også sjeldent være praktisk mulig, og beregning av prisavslag står således i en særstilling. Problemstillingen egner seg derfor godt til illustrasjon av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. Av disse grunner vil jeg avslutningsvis bruke noe tid på denne problemstillingen.

#### 4.3.1 Beregning av prisavslag ved arealsvikt

Vi tenker oss at den nyinnkjøpte leiligheten viser seg å ha et mindre boareal enn hva som fulgte av opplysninger oppgitt ved salget. Vi forutsetter at arealsvikten utgjør en mangel som har virket inn på avtalen, og at selger er ansvarlig for mangelen etter avhl. § 3-8 første ledd.<sup>89</sup> Spørsmålet blir hvordan prisavslaget skal beregnes?

Vi har tidligere kommet til at prisavslag som hovedregel skal beregnes etter utbedringskostnadene i § 4-12 annet ledd. Som sagt, er imidlertid utbedring av arealsvikt sjeldent praktisk mulig. Utgangspunktet blir derfor at prisavslag for arealsvikt skal beregnes etter forholdsmessighetsregelen i første ledd. Vi har imidlertid sett at denne regelen er vanskelig å anvende for fast eiendom, da det er problematisk å fastsette eiendommens verdi med og uten mangler. Vi får således et særlig problem ved fastsettelsen av prisavslaget ved arealsvikt. Finnes det noen annen fremgangsmåte ved beregning av et forholdsmessig prisavslag?

En mulig løsning er at kjøpesummen reduseres med samme forholdstall som arealsvikten utgjør i forhold til oppgitt areal. Denne fremgangsmåte kan imidlertid ikke være riktig. Kvadratmeterprisen er svært avhengig av hvilket rom arealsvikten gjelder, og en

---

<sup>89</sup> Spesialregelen for arealsvikt er avhl. § 3-3, som gjelder mangelfullt tomteareal. Siden oppgaven til nå har fokusert på innendørs mangler, ser jeg det hensiktsmessig å avgrense oppgaven til å gjelde prisavslag i forhold til innendørs arealsvikt.



forholdsmessig avkorting vil således gi et galt resultat. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis.<sup>90</sup> Tilsvarende konklusjon følger også av juridisk teori.<sup>91</sup> Vi kan derfor legge til grunn at kjøpesummen ikke skal reduseres med samme forholdstall som arealsvikten utgjør i forhold til oppgitt areal.

Hvordan har prisavslaget for arealsvikt blitt beregnet i rettspraksis? Vi har overfor sett at retten ved beregning av prisavslag etter første ledd i stor grad har anvendt skjønn. Dette blir et moment som taler for at prisavslaget ved arealsvikt kan beregnes etter første ledd, selv om dette blir gjort på en utpreget skjønnsmessig måte.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett av 1999, var et av temaene arealsvikt. Spørsmålet var hvordan prisavslaget skulle beregnes. Følgende ble uttalt av retten: ”Etter lagmannsrettens vurdering er det ikke mulig å foreta en matematisk beregning av beløpets størrelse basert på forskjell i kvadratmeterpris på boligareal og tilleggsareal. Beløpet må etter rettens vurdering fastsettes ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering.” Prisavslaget ble deretter satt til kr. 300.000,-, noe som utgjorde ca 10 % av kjøpesummen. Også i senere tid, har rettspraksis beregnet prisavslaget skjønnsmessig.<sup>92</sup> Vi har således klare holdepunktet i rettspraksis for at prisavslaget ved arealsvikt kan fastsettes skjønnsmessig. Dette får avgjørende betydning for konklusjonen.

Konklusjonen er at prisavslag ved arealsvikt kan fastsettes skjønnsmessig, jf avhl. § 4-12 første ledd.

---

<sup>90</sup> Se LB-2001-695. Borgarting lagmannsrett–Dom.2001-11-21 og RG 2001 s.461. Se imidlertid også LG-2005-67090. Gulating lagmannsrett–Dom.2005-11-22, hvor retten uttalte følgende: ”Tingretten har redusert kjøpesummen med samme prosent som arealsvikten utgjør i forhold til oppgitt areal. I mangel av andre holdepunkter, er lagmannsretten enig med tingretten i at en slik beregning kan brukes som utgangspunkt for å fastsette verdireduksjonen.”

<sup>91</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom s.276

<sup>92</sup> Jf LE-2000-958. Eidsivating lagmannsrett–Dom.2001-09-24, LB-2001-695. Borgarting lagmannsrett–Dom.2001-11-21, LB-2001-2603. Borgarting lagmannsrett–Dom.2002-04.26, LE-2004-78365. Eidsivating lagmannsrett–Dom.2005-10-05 og LG-2005-67090. Gulating lagmannsrett–Dom.2005-11-22

## Litteraturliste

- Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom*. 4. utg. Oslo, 2003
- Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom*. 2. utg. Oslo, 1997
- Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001
- Fæhn, Ola. *Forbrukerjungelboka*. Ola Fæhn, Bjørn Erik Thon. Oslo, 2005
- Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 3. utg. Oslo, 2004
- Jusleksikon*. Gisle, Jon ... [et al.]. 1. utg. Oslo, 1999
- Løken, Henriette Christie. *Mangler ved eiendomssalg*. 2. utg. Oslo, 1985
- Rognlien, Stein. *Avhendingslova*. 1. utg. Oslo, 1998

NOU 1979:48 Lov om avhending av fast eiendom

Ot.prp.nr.66 (1990-1991) Lov om avhending av fast eiendom

Inst. O. nr. 71 (1991-1992) Lov om avhending av fast eiendom

Ot.prp. nr. 1 (2004-2005) Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer

Eiendomsomsetning. Foreløpige tall, 2005. I: *Statistisk sentralbyrås hjemmeside*.

[Sisert 22.04.2006]. Tilgang: <http://www.ssb.no/emner/10/14/10/eiendomsoms/>

Norsk Lovkommentar [DVD-ROM]. Oppdatert med ikrafttredelser 1. mars 2006.

## **Domsregister**

Rt. 1926 s. 791

Rt. 1933 s. 1218

Rt. 1935 s. 669

Rt. 1998 s. 1510

Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen)

Rt. 2003 s. 387 (Takterrasedommen)

RG 1995 s. 143

RG 1996 s. 890

RG 2001 s. 461

LA-1997-235 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 1997-12-23

LA-1997-1626 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 1998-05-25

LA-2000-254 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 2000-09-15

LA-2000-672 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 2001-02-16

LA-2003-20383 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 2004-02-09

LB-1995-578 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 1996-12-16

LB-1998-1887 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 1999-10-25

LB-1999-1257 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-04-14

LB-1999-2230 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-06-29

LB-2000-2507 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2002-04-25

LB-2000-2820 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2001-08-31

LB-2001-695 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2001-11-21

LB-2001-2603 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2002-04-26

LB-2001-2999 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2002-05-13

LB-2002-1139 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2003-01-20

LB-2002-2828 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2003-05-30

LB-2002-3034 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2003-06-20  
LB-2003-86 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2003-11-17  
LB-2003-7893 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2004-11-19  
LB-2003-8912 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2005-03-09  
LB-2003-10061 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2004-11-01  
LB-2003-12716 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2005-02-16  
LB-2003-13884 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2004-12-13  
LB-2003-15640 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2005-04-08

LE-2000-958 [Lovdata online]. Eidsivating lagmannsrett – Dom. 2001-09-24  
LE-2001-656 [Lovdata online]. Eidsivating lagmannsrett – Dom. 2002-02-01  
LE-2004-39789 [Lovdata online]. Eidsivating lagmannsrett – Dom. 2005-03-15  
LE-2004-78365 [Lovdata online]. Eidsivating lagmannsrett – Dom. 2005-10-05

LF-1997-202 [Lovdata online]. Frostating lagmannsrett – Dom. 1997-08-17  
LF-1997-1036 [Lovdata online]. Frostating lagmannsrett – Dom. 1998-05-15  
LF-1998-519 [Lovdata online]. Frostating lagmannsrett – Dom. 1998-11-12  
LF-1999-00062 [Lovdata online]. Frostating lagmannsrett – Dom. 1999-06-02

LG-1996-2029 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 1998-01-23  
LG-2000-260 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2001-03-16  
LG-2001-797 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2002-06-18  
LG-2003-4147 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2005-01-10  
LG-2003-4566 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2004-03-16  
LG-2005-67090 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2005-11-22

TOSLO-2005-81281 [Lovdata online]. Oslo tingrett – Dom. 2005-11-3

